

Séance du 07 février 2024 / Zitting van 07 februari 2024  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 005/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.108-2023  
Situation : Square Coghen 51  
(Mettre en conformité des châssis bois gris anthracites en façade avant, construire une annexe et changer la porte d'entrée par une porte isolée en bois gris anthracite)
  - 2) 008/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.014-2023  
Situation : Rue Gatti de Gamond 253  
(Mettre en conformité la répartition de 3 logements au sein d'un immeuble de rapport, mettre en conformité la profondeur réelle du sous-sol (datant de l'origine de la construction), mettre en conformité l'agrandissement réalisé au rez-de-chaussée (cuisine en façade arrière) et mettre en conformité le remplacement des châssis)
- 
- Enkel voor advies van de OC / Uniquement pour avis de la CC :
- 3) – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.351-2023  
Ligging: Winston Churchilllaan 11  
(het renoveren van een dienstenhandelsuitbating en het plaatsen van een lichtreclameborden)  
(De toepassing van bijzonder voorschrift nr.21 van het GBP in verband met het GCHEWS)
- 
- 4) 014/24 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.204-2023  
Ligging: Brugmannlaan 249  
(Verlichte uithangborden plaatsen voor Multipharma)
  - 5) 010/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.240-2023  
Situation : Rue de Nieuwenhove 5  
(Modifier la toiture afin d'étendre et rénover une maison unifamiliale et mettre en conformité une annexe sur deux niveaux ainsi que le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant)
  - 6) 012/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.195-2023  
Situation : Avenue De Fré 171  
(Transformer une habitation unifamiliale, modifier le volume de la toiture en façade arrière et y créer une lucarne sur toute la largeur de la façade, aménager les combles en chambre à coucher, créer une terrasse en façade arrière au niveau des combles, supprimer une allège en façade arrière (accès au jardin) et mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul)
  - 7) 009/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.157-2023  
Situation : Avenue Guillaume Herinckx 10  
(Mettre en conformité des modifications au sein d'un immeuble de logements et au niveau de la zone de recul et créer un escalier extérieur vers le jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage)
  - 8) 006/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.235-2023  
Situation : Avenue Hamoir 30A  
(Aménager une lucarne)

- 9) 004/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.224-2023  
Situation : Avenue Coghén 4  
(Transformer partiellement un double immeuble, changer l'affectation des deux commerces en appartements, du côté de la rue Vanderkindere et créer deux logements dans les volumes des toitures existantes)
- 10) 007/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.226-2023  
Situation : Avenue Albert Lancaster 26  
(Eriger un mur de 215cm de haut et 115cm de profondeur le long de la mitoyenneté (au-dessus d'un mur existant) afin de se préserver de l'extension voisine (n°24))
- 11) 013/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.188-2023  
Situation : Avenue De Fré 206  
(Construire un garage pour le SMUR et SIAMU, en annexe au niveau des urgences, placer des enseignes signalétiques et abattre 3 arbres)
- 12) 011/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.180-2023  
Situation : Vieille rue du Moulin 113  
(Transformer et étendre une habitation unifamiliale)
- 13) 003/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.896-2023 (art.177/1)  
Situation : Drève des Gendarmes 125  
(Renouveler le permis pour la structure temporaire au-dessus de 3 terrains de tennis ; Régulariser le chalet reconstruit à l'identique, le parking (max 50 places), le déplacement des dug-outs sur le terrain H2 et modifier la nature sportive du terrain T1 (tennis vers padels couverts))

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 07/02/2024**  
**Objet n° 01**

**Dossier 16-47108-2023 - Enquête n° 005/24**

**Situation : Square Coghén 51**

**Objet : mettre en conformité des châssis bois gris anthracites en façade avant, construire une annexe et changer la porte d'entrée par une porte isolée en bois gris anthracite**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47108-2023 introduite en date du 14/07/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des châssis bois gris anthracites en façade avant, construire une annexe et changer la porte d'entrée par une porte isolée en bois gris anthracite sur le bien sis square Coghén 51;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte en intérieur d'ilot;

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;*", en ce que l'extension de l'annexe se situe à plus de ¾ de la parcelle;
  - non-respect de l'article n°6 - "*2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5*", en ce que le mur mitoyen sera rehaussée de 1,50m ;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 et jusqu'au 22/01/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Suppléments de délais : /

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

14/07/2023 : dépôt de la demande;

18/08/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/10/2023 : réception des compléments;

29/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/01/2024 au 22/01/2024 inclus.: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

### **Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel construit soit en ordre fermé ou bien en ordre semi-ouvert; et constitué de maisons unifamiliales,
- Dans ce quartier, le square Coghen est une artère courbe, à sens unique, bordée de maison présentant une haute valeur patrimoniale;
- Le square Coghen présente une forte identité par son implantation en intérieur d'îlot, son identité architecturale et son cadre urbanistique cohérent,
- La parcelle cadastrée Section B, n°414D11, sur laquelle porte la demande se situe au sud-ouest square Coghen et présente une superficie de 264m<sup>2</sup>. Sur celle-ci s'implante une habitation le long de la limite mitoyenne de gauche, avec un retrait par rapport à la rue et présente une typologie trois façades;
- La maison n°51 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1 + toiture plate. Elle se compose d'un volume principal contenant deux pièces en enfilade et des annexes sont accolées au mitoyen de gauche, occupant la profondeur totale de la parcelle. Les façades se composent d'un revêtement en enduit blanc;
- Au regard de son intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique, cette maison est inscrite aux inventaires suivants :
  - Actualisation de l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994);
  - Actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE);
  - Inventaire d'urgence du patrimoine architectural de l'agglomération bruxelloise (Sint-Lukasarchief 1979);
- En effet, elle a été construite en 1932 par l'architecte Pierre Verbruggen suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-6961-1932 pour la construction d'un ensemble de 5 maison (n°51 au n°59). Ce permis nous informe d'un aménagement comme suit :
  - Le rez-de-chaussée se compose de deux pièces en enfilade où sont aménagées les espaces de vie. En façade arrière, une annexe présentant une profondeur de 4,40m est construite le long de la limite mitoyenne de gauche et contient une cuisine et un espace de stockage de charbon;
  - Le premier étage se compose également de deux pièces en enfilade aménagées en chambres. Une salle de bain est aménagée en façade avant et en façade arrière, dans l'annexe, se trouve une troisième chambre avec une toilette;
  - Dans le salon se trouve une cheminée (de forme triangulaire) intégrée à la cloison séparant la pièce de la salle à manger. Elle est également présente dans la chambre située à l'étage ; des gaines techniques sont présentes au niveau de la cuisine et passent par la troisième chambre pour enfin sortir en toiture;
  - Les façades se composent d'un enduit de teinte blanche et d'une menuiserie en bois de teinte naturelle (châssis et linteau);
- Le permis d'urbanisme 16-42486-2015 a accepté la mise en conformité d'une annexe supplémentaire (R + toiture plate), construite dans le prolongement de la première annexe et occupant la profondeur totale de la parcelle :
  - Elle est partiellement enterrée (-0,70m du niveau du rez-de-chaussée (0,00m)) et présente une hauteur totale de 2,15m;
  - Cette annexe est accessible par l'aménagement de quelques marches au niveau de la terrasse et contient des caves et une remise;
  - On remarque au niveau du rez-de-chaussée que la cuisine a été agrandie en profondeur par la suppression de l'espace de stockage;
- Le permis d'urbanisme 16-44498-2019 a refusé la rehausse de la maison unifamiliale d'un étage, le changement de châssis (bois en aluminium ton noir) ainsi que l'agrandissement des baies en façade arrière, entre autre pour les raisons suivantes :
  - *Considérant que la rehausse dépasse intégralement le profil de l'immeuble voisin de gauche, ce qui implique un volume entièrement en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU;*
  - *Considérant que le Square Coghen se caractérise par une grande qualité architecturale, urbanistique et patrimoniale qu'il y a lieu de préserver;*
  - *Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyenne sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement, mise à jour 21/03/2019;*

- *Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle;*
- *Considérant que la densification dans le cadre du projet, entrainera une augmentation substantielle de la consommation et donc du rejet d'eau vers les égouts;*
- *Considérant que le projet ne prévoit pas d'amélioration pour mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021;*
- Le bâti environnant est très homogène dans le style architectural et typique des années 30, et l'ensemble du square forme un ensemble architectural cohérent et remarquable;
- La maison située à gauche du projet (n°53) est de typologie à 3 façades, présente à peu près le même gabarit et la même implantation en symétrie;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- Mettre en conformité le changement de teinte des châssis;
- Isoler la toiture plate;
- Extension de la seconde annexe;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Aujourd'hui, la maison présente toujours un programme unifamilial;
- Des modifications intérieures ont été effectuées :
  - La cheminée ainsi que la gaine technique ont été supprimées;
  - La toilette située au niveau du premier étage a été supprimée afin d'agrandir la superficie de la troisième chambre;
- Les châssis ont été peints en gris anthracite;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à mettre en conformité le changement de teinte des châssis qui présentaient une teinte blanche en 2019 et aujourd'hui une teinte anthracite ;
- Elle prévoit également :
  - De démolir et de reconstruire la seconde annexe tout en alignant son niveau à celui du rez-de-chaussée. Elle sera agrandie afin d'y installer un bureau avec une épaisseur de ±3,00m et une profondeur de ± 3,60m. Le nouveau bureau sera éclairé de manière zénithale et par une baie aménagée au coin de la nouvelle façade ;
  - De modifier les aménagements intérieurs au niveau du rez-de-chaussée par l'agrandissement de la cuisine le long de la première et de la seconde annexe, la création d'une ouverture entre la première et la seconde annexe et l'aménagement d'une nouvelle toilette entre la cuisine et le nouveau bureau;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - Les aménagements prévus par la demande permettent d'assembler et de lier les espaces de vie par la suppression des cloisons et par le remplacement du mur porteur par une colonne;
  - Cette intervention offre une meilleure fluidité dans l'espace ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le nouveau volume prévu s'intègre à l'environnement bâti en ce qu'il présente le même revêtement de façade que la maison existante et une toiture qui sera recouverte par une toiture plate extensive;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet prévoit d'agrandir la terrasse existante afin de lier les espaces de vie au nouveau bureau. Cette intervention augmente les superficies minérales en zone de jardin;
  - Sur les photos introduites par la demande, la zone de retrait latéral est actuellement utilisée comme un espace de parcage, ce qui ne peut être accepté ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La mise en conformité de la teinte anthracite peut s'envisager au regard du respect du style architectural (moderne) de la maison;

**Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
- Le nouveau volume prévu en façade arrière de la maison s'aligne à la façade latérale de la maison et entoure la nouvelle terrasse. Il se situera à plus de ¾ de la parcelle, ce qui déroge à l'article ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la construction) :

- Le nouveau volume prévu par la demande nécessite une rehausse du mur mitoyen gauche de 1,50m et 1,77m ;
- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte en intérieur d'ilot :
- Cette nouvelle construction augmente les superficies minérales et réduit la zone de jardin, ce qui est une atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- Considérant que la parcelle est entourée par des annexes, qu'elle présente un mur mitoyen en attente en fond de parcelle et que cette construction ne présente pas de nuisance aux voisins, cette demande de dérogation peut s'envisager;
- Toutefois, ce nouveau volume et l'agrandissement de la terrasse engendrent une minéralisation importante du sol, il y a lieu de compenser celle-ci par un aménagement paysager en zone de recul ainsi qu'en zone de retrait latéral ;

**Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation,
  - application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics);
  - application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
- La modification de la couleur des châssis (blanc en anthracite) ne porte pas atteinte au style ainsi qu'aux caractéristiques architecturales de la maison;

**Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- effectuer un aménagement paysager (composé d'arbres, d'arbustes,...) en zone de recul ainsi qu'en zone de retrait latéral et supprimer ainsi toutes les possibilités de se garer au sein de la parcelle ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce que la zone de recul ainsi que la zone de jardin ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu d'apporter de la pleine terre sur la parcelle ;

Considérant que cette modification est telle que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indicer et de dater la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose ;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

**Avis FAVORABLE**

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et 6 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 07/02/2023**  
**Objet n° 02**

**Dossier 16-47014-2023 - Enquête n° 008/24**

**Situation : Rue Gatti de Gamond 253**

**Objet : mettre en conformité la répartition de 3 logements au sein d'un immeuble de rapport, mettre en conformité la profondeur réelle du sous-sol (datant de l'origine de la construction), mettre en conformité l'agrandissement réalisé au rez-de-chaussée (cuisine en façade arrière) et mettre en conformité le remplacement des châssis**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47014-2023 introduite en date du 22/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la répartition de 3 logements au sein d'un immeuble de rapport, mettre en conformité la profondeur réelle du sous-sol (datant de l'origine de la construction), mettre en conformité l'agrandissement réalisé au rez-de-chaussée (cuisine en façade arrière) et mettre en conformité le remplacement des châssis sur le bien sis rue Gatti de Gamond 253;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.", en ce que le pare-vue et l'escalier extérieur dépasse la profondeur des deux voisins mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

22/05/2023 : dépôt de la demande;

26/06/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/10/2023 : réception des compléments;

29/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

08/01/2024 au 22/01/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/02/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir :

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/12/2023;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement, à l’instar de celui de la demande;
- Dans ce quartier, la rue Gatti de Gamond présente une déclivité forte ascendante du Sud vers le Nord;
- L’immeuble n° 253, sur lequel porte la demande :
  - est implanté sur la rive ouest de la rue;
  - présente une typologie d’immeuble 2 façades;
  - présente un gabarit de R+2+toiture à versants;
- En situation existante de droit, l’immeuble compte 3 logements répartis comme suit :
  - rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre;
  - 1<sup>er</sup> étage : un appartement 2 chambres sans salle de bain et avec le WC accessible via le balcon en façade arrière;
  - 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres sans salle de bain et avec le WC accessible via le balcon en façade arrière;
  - 3<sup>ème</sup> étage : combles non aménagés;
- En situation existante de fait, l’immeuble comporte également 3 logements mais répartis différemment :
  - rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre avec accès au jardin;
  - 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : duplex comprenant 1 chambre avec une terrasse et un accès au jardin également via un escalier extérieur non conforme au Code civil;
  - 3<sup>ème</sup> étage : un studio;
- Les châssis et la porte d’entrée ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte gris clair ne respectant pas les divisions d’origine;
- La profondeur totale du sous-sol est supérieure à la profondeur dessinée sur les plans d’origine;
- Une extension a été réalisée au rez-de-chaussée sans autorisation;
- Un escalier extérieur permettant l’accès au jardin et une terrasse ainsi qu’un pare-vue sur la mitoyenneté de droite ont été aménagés au 1<sup>er</sup> étage sans autorisation;
- Les balcons ont été refermés aux étages en façade arrière;

**Considérant que la demande telle qu’introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La mise en conformité :
  - de la répartition des logements au sein de l’immeuble;
  - de la fermeture des balcons en façade arrière;
  - de la profondeur réelle du sous-sol;
  - de la construction d’une petite annexe au rez-de-chaussée;
  - de la mise en place d’un escalier extérieur permettant l’accès au jardin depuis l’appartement du 1<sup>er</sup> étage - jardin devenant commun à l’appartement du rez-de-chaussée et du duplex;
  - de la création d’une terrasse sur l’extension du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage et de la mise en place d’un pare-vue sur le mitoyen de droite - accord du voisin fourni dans le dossier;
  - du remplacement des châssis et de la porte d’entrée par des châssis en PVC de teinte gris;

**Considérant que la demande telle qu’introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - Bien que les aménagements d’origine n’étaient pas de qualité, les transformations apportées n’améliorent pas les qualités d’habitabilité des logements et ne peuvent pas s’envisager tel que proposés;
- en matière d’implantation et de gabarit :
  - La fermeture des balcons en façade arrière peut s’envisager car celle-ci n’entraîne aucune dérogation au titre I du RRU;
  - L’agrandissement réalisé au rez-de-chaussée n’entraîne aucun préjudice pour les propriétés voisines et ne déroge pas non plus en profondeur au RRU titre I;
  - La profondeur du sous-sol date de l’origine de la construction;
- en matière d’aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le jardin ne peut pas être accessible pour deux logements différents : il y a lieu de modifier le projet de manière à ne créer qu’un seul accès :
    - soit prévoir un duplex rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage;
    - soit prévoir un triplex rez-de-chaussée/1<sup>er</sup>/2<sup>ème</sup> étages;



- soit conserver 3 logements et supprimer l'accès depuis le 1<sup>er</sup> étage et conserver l'accès au jardin pour le studio à aménager au rez-de-chaussée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - L'immeuble ne possède pas de garage en situation existante de droit;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La maison date de 1933;
  - Elle présentait une porte d'entrée et des châssis élégant (encore existant en 2014 d'après les photos visibles sur Google);
  - Lors du prochain remplacement, il y a lieu de revenir à des châssis en bois reprenant les divisions d'origine ; La situation actuelle n'est donc pas autorisée ;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :**

- La demande fourni l'accord du voisin sur la mise en place du pare-vue;
- Cependant, celui-ci s'inscrit au 1<sup>er</sup> étage et réduit la luminosité de la façade du bâtiment mitoyen de droite et ne peut pas s'envisager;
- Le jardin doit rester accessible à un seul appartement, en toute logique, depuis le rez-de-chaussée;
- Il y a lieu de supprimer l'accès au jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage;

**En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :**

- bien que la densité au sein de l'immeuble reste identique, la nouvelle répartition n'est pas judicieuse :
  - l'appartement du rez-de-chaussée présente une chambre de 13m<sup>2</sup> côté rue, un séjour de 27m<sup>2</sup>, le wc est directement accessible via le séjour, et les superficies lumineuses ne sont pas suffisantes pour les pièces de vie, soit 4 dérogations aux normes d'habitabilité du RRU (titre II). Il présente donc peu de qualité au niveau des aménagements intérieurs;
  - l'appartement en duplex des 1<sup>er</sup>/2<sup>ème</sup> étages ne possède qu'une seule chambre et présente également peu de qualités au niveau des aménagements intérieurs (espaces mal exploités, implantation de l'escalier intérieur peu judicieux etc). Celui-ci a accès au jardin qui est également accessible à l'appartement du rez-de-chaussée, ce qui ne peut se concevoir;
  - le studio sous comble n'est éclairé que par des vélux mais pourrait éventuellement être conservé car il est lumineux et mieux organisé que les appartements situés aux étages inférieurs;

il serait judicieux de :

- prévoir un grand logement ayant accès au jardin afin de pouvoir accueillir une famille ;
- d'éventuellement réduire la densité à 2 logements de qualité pour tout l'immeuble, ce qui répondrait davantage au bon aménagement des lieux;
- ou de proposer l'aménagement de 3 logements de qualité (qui présentent davantage de baies et de surfaces éclairantes en façade arrière, qui exploitent mieux les grands espaces existants) ;

Il est impératif de :

- revenir à la situation de droit en ce qui concerne la porte d'entrée de l'immeuble et des châssis en façade avant (bois et divisions) ;
- ne pas mutualiser le jardin ;
- supprimer l'escalier d'accès au jardin afin de ne pas déroger au code civil ;
- ne pas placer de pare-vue et de respecter le code civil en matière de servitude de vue en ce qui concerne la terrasse;

**Avis DEFAVORABLE**

- et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 07/02/2024**  
**Objet n° 03**

**Dossier 16-47351-2023 - Avis de la Commission de concertation**

**Situation : Avenue Winston Churchill 11**

**Objet : rénover un commerce de service et placer des enseignes**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47351-2023 introduite en date du 11/12/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover un commerce de service et placer des enseignes sur le bien sis avenue Winston Churchill 11;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 19bis - Avenue Winston Churchill (AR 06/05/1983) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant dès lors que l'avis du Fonctionnaire Délégué n'est pas requis;

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :**

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité INTERDITE;

Considérant que la demande est régie par les articles 36 et 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et s'y conforme;

**Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :**

Que la demande est régie par les articles du RCU et s'y conforme;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

11/12/2023 : dépôt de la demande;

23/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des logements, des commerces, des bureaux, des équipements;
- Il est centré sur le carrefour des avenues Brugmann, Albert et Winston Churchill, qui constitue un nœud modal de transports en commun desservi par les lignes de tram 3, 4, 7 et 92 de la STIB;
- Dans ce quartier, ces avenues sont bâties d'hôtels de maître et d'immeubles à appartements multiples, la place comportant également des immeubles mitoyens typiquement bruxellois avec rez-de-chaussée commerciaux;
- L'immeuble concerné par la demande, situé à proximité de l'angle avec l'avenue Brugmann a été bâti dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-26361-1970 avec un gabarit de R + 7 + 2 étage en recul + Toiture plate et comporte plusieurs appartements;
- Un permis d'urbanisme de transformation intérieure au rez-de-chaussée, au profit d'une agence bancaire (commerce de service) a été octroyé par la permis d'urbanisme n° 16-29650-1985;
- La façade avant comporte un soubassement sur le rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, de teinte noire avec des menuiseries de teinte dorée, qui confèrent à l'immeuble une typologie intéressante des années 1970 - 1980;

- Les maisons mitoyennes, sont plus anciennes et datent du début du XX<sup>ème</sup> siècle;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La rénovation de l'espace commercial existant au profit d'un espace de distributeurs de billets, sans changement d'affectation ni d'utilisation;
- La modification du cloisonnement intérieur;
- La pose d'enseignes au niveau de la façade avant;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- La demande concerne uniquement le rez-de-chaussée commercial et sa devanture;
- La zone de recul ne fait pas partie de la demande et celle-ci, bien que comportant des emplacements de parking en situation de droit, a été totalement imperméabilisée au cours du temps. Il y aura lieu, dans un avenir proche de mettre la situation en conformité ou restituer des bandes gazonnées telles qu'en situation existante de droit;
- L'affectation, la destination et l'utilisation restent inchangé, au profit d'un commerce de service;
- La pose des enseignes reste discrète et intégrée à la devanture existante de teinte sombre;
- Il est prévu un enseigne perpendiculaire, une enseigne parallèle et une enseigne sur la partie latérale de droite, et ce conformément au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et au règlement communal d'urbanisme relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires;
- Considérant que la demande ne grève pas l'habitabilité des logements et que la rénovation se fait dans le respect de la typologie du bâtiment, la demande est acceptable;
- En ce qui concerne l'éclairage LED des enseignes, il y a lieu de prévoir leur extinction, conformément au RCU concernant les enseignes, à savoir de nuit;

**Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :**

- application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
  - le rez-de-chaussée commercial, existe dès la construction de l'immeuble et a toujours été pourvu d'enseignes;
  - les enseignes proposées sont sobres et intégrée à la devanture;
  - de ces faits la demande est acceptable;

**Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante :**

- Prévoir l'extinction des enseignes LED de 24h à 6h;

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 07/02/2024**  
**Objet n° 04**

**Dossier 16-47204-2023 - Enquête n° 014/24**

**Situation : Avenue Brugmann 249**

**Objet : placer des enseignes lumineuses pour Multipharma**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47204-2023 introduite en date du 28/09/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à placer des enseignes lumineuses pour Multipharma sur le bien sis avenue Brugmann 249;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes;

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :**

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité - INTERDITE et en zone d'enseigne - RESTREINTE;

Considérant que la demande est régie par les articles suivants du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme :

- L'article 34 - baies et se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme;
- L'article 36 - enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon et se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme sauf au point D;
- L'article 37 - enseigne ou publicité associée à l'enseigne perpendiculaire à la façade et se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme;

**Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :**

que la demande est régie par les articles suivants du Règlement Communal de l'Urbanisme :

- L'article 9 - Vitrine et se conforme au Règlement Communal de l'Urbanisme;
- L'article 11 - Caissons et caissons lumineux et se conforme au Règlement Communal de l'Urbanisme;
- L'article 23 - Dispositifs perpendiculaires à la façade et se conforme au Règlement Communal de l'Urbanisme;
- L'article 24 - Dispositifs parallèle à la façade et se conforme au Règlement Communal de l'Urbanisme;
- L'article 28 – Eclairage de vitrine et se conforme au Règlement Communal de l'Urbanisme;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

**motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :**

**demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :**

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°36 - Enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon qui prescrit :
    - A. "c) être située à au moins 0,50 m des limites mitoyennes ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie" en ce que le dispositif se situe à 46 cm des limites mitoyennes;
    - B. "d) avoir un développement inférieur aux 2/3 de la largeur de la façade", en ce que l'enseigne lumineuse présente une largeur supérieure au 2/3 de la façade;

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°8 - Aspect de la façade au rez-de-chaussée qui prescrit "*§3. Les couleurs dominantes utilisées pour la façade du rez-de-chaussée sont en harmonie avec la façade et s'accordent à celles des étages. Les couleurs fluorescentes sont interdites*", en ce que la façade sera peinte en gris foncé, ce qui ne respecte pas l'harmonie de la façade avant;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 et jusqu'au 22/01/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Nuisance pour les animaux et les humains, engendrée par la lumière artificielle;*
- *Présence d'un nombre important d'enseignes lumineuses;*

#### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Suppléments de délais : /

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

28/09/2023 : dépôt de la demande;

25/10/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/10/2023: réception des compléments;

29/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

08/01/2024 à 22/01/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

#### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir :

- L'avis de la CRMS sollicité en date du 29/12/2023 et émis le 12/01/2024;
- Considérant que la CRMS a émis un avis favorable lors de la réunion du 10/01/2024 en ce que les travaux prévus par la demande n'ont pas d'impact négatif sur le bien la propriété classée. Toutefois, la CRMS a émis les conditions suivantes :
  - *réduire la largeur de l'enseigne lumineuse afin qu'elle se limite à la façade du commerce et non au-dessus de porte d'entrée vers les étages;*
  - *préserver la couleur blanche de la façade avant du rez-de-chaussée;*

#### **MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé et implanté à l'alignement. Les constructions présentent un programme essentiellement résidentiel le long de l'avenue Brugmann et mixte au niveau de la place Léon Vanderkindere et de la rue Vanderkindere où le rez-de-chaussée est souvent affecté à un commerce;
- Le tronçon de l'avenue Brugmann où s'implante la demande, se caractérise par son tissu bâti construit à l'alignement et composé à la fois de maisons de maître mitoyennes dont la plupart ont

une valeur patrimoniale et d'immeubles à appartements. Cette avenue est également bordée d'arbres et les lignes de trams 4 et 92 de la STIB la parcourent;

- La parcelle cadastrée Section B, n°276R39, sur laquelle porte la demande se situe au croisement de l'avenue Brugmann avec l'avenue Albert et l'avenue Winston Churchill. Elle présente une superficie de 228m<sup>2</sup> sur laquelle s'implante une maison à l'alignement;
- La maison mitoyenne n°249 sur laquelle porte la demande présente un style "maison de maître" et un gabarit R + 2+ toiture à versant. La date de la construction de la maison est inconnue de nos services;
- Toutefois, le permis d'urbanisme 16-24039-1965 a autorisé la première transformation de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée afin de créer une devanture pour une pharmacie :
  - Les plans introduits à cette époque, nous informent que la maison présente un style éclectique tardif composée d'un revêtement en briques de teinte naturelle et en pierre peinte en blanc, d'un bow-window au niveau du premier étage et de deux lucarnes;
  - Le rez-de-chaussée se composait comme suit :
    - Deux entrées composées de portes avec imposte cintrée dont une pour le logement (à gauche de la façade) et une autre pour le commerce, au centre de la vitrine (en retrait par rapport au plan de façade);
    - Une vitrine composée de grandes baies courbes avec des impostes cintrées;
  - La nouvelle façade présentait un style moderne composé comme suit :
    - La porte vers les étages a été préservée;
    - Une vitrine rectangulaire, occupant les 2/3 de la largeur de la façade avec une porte vitrée en son centre (même plan), se compose de châssis métalliques, d'un revêtement en bois debout entourant la vitrine et d'un soubassement en pierre bleue;
    - Un dispositif parallèle à la façade et composé d'une plaque en bois (inscrit pharmacie), était placé sous le bow-window;
- Le permis d'urbanisme 16-26735-1972 a autorisé la construction d'une extension en façade arrière pour la pharmacie et la modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée qui avait été modifiée comme suit :
  - La façade présentait une entrée commune pour les étages supérieurs et pour le commerce, composée de châssis en aluminium et d'un imposte vitré;
  - La vitrine se composait d'une grande baie vitrée avec des châssis en aluminium;
  - Un auvent - pare soleil en aluminium de 1,40m de profondeur sur 6,00m de largeur, était placé au-dessus de la vitrine et de la porte;
- Suite à ce permis, le bien n'a plus fait l'objet de nouvelles demandes;
- Le bâti environnant présente des constructions avec un programme mixte au niveau du carrefour et plus résidentiel au niveau de l'avenue Brugmann. Les commerces situés au niveau du rez-de-chaussée présentent des dispositifs lumineux;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- Placer un dispositif lumineux et un dispositif parallèle à la façade (occupant plus de 2/3 de la parcelle);
- Peindre la façade avant en une couleur gris foncé;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Cette demande de permis d'urbanisme ne concerne que la façade avant du rez-de-chaussée qui est affecté à un commerce;
- Les photos introduites par le demandeur, nous informent que la façade avant a été modifiée sans qu'une demande de permis n'ait été introduite;
- La façade avant se présente aujourd'hui comme suit :
  - Une entrée privée a été aménagée du côté gauche de la façade;
  - Une vitrine composée d'une porte vitrée coulissante est aménagée de manière centrale en la façade avant. Elle est bordée par deux colonnes peintes en gris foncé;
  - Une seconde porte-fenêtre est placée à droite de la façade;
  - Les châssis ainsi que la façade sont de teinte blanche;
  - Un dispositif parallèle à la façade est placé au-dessus de la vitrine et des portes;
  - Un dispositif perpendiculaire à la façade est placé au niveau de la rive du bow-window (croix lumineuse);

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- La demande propose de placer :
  - Un dispositif parallèle à la façade et lumineux (caisson lumineux) :
    - Il sera placé sous le bow-window, au-dessus de la vitrine et présentera une largeur de 5,60m sur une hauteur de 0,50m;
    - Il s'agit d'un panneau en vinyle, éclairé indirectement;
    - Il sera de teinte verte et blanche sur lequel sera inscrit le nom du commerce en lettre noir ainsi que le logo du commerce (blanc);
  - Un second dispositif parallèle à la façade non lumineux :
    - Il sera placé sur la colonne située à gauche de la vitrine;
    - Il s'agit d'un panneau vert en aluminium présentant une hauteur de 1,125m, une largeur de 0,30m et une épaisseur de 4mm;
    - Ce dispositif contiendra le logo et les informations concernant l'horaire d'ouverture du commerce;
- La façade sera également peinte en gris foncé afin d'harmoniser la devanture commerciale;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Les modifications apportées à la façade avant auraient dues faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en ce que l'esthétique de la façade avant a été changée par le placement de deux colonnes de teinte gris foncé et l'aménagement d'une entrée privée pour les étages supérieurs;
  - Toutefois, la distinction des deux entrées (privée et commerciale) peut s'envisager au regard de la sécurité et de la préservation de l'intimité des habitats;
  - Les deux colonnes placées de part et d'autre de la vitrine permettent d'accentuer l'entrée du commerce;
  - En ce qui concerne le dispositif perpendiculaire à la façade avant (croix lumineuse) :
    - La position de cette croix est proche des fenêtres situées au second étage, ce qui ne peut s'envisager au regard des nuisances créées au voisinage ;
    - Il y a lieu de placer ce dispositif dans l'alignement avec le dispositif lumineux parallèle à la façade (caisson lumineux) ;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - dérogation à l'article n°36 du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme - Enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon qui prescrit " d) avoir un développement inférieur aux 2/3 de la largeur de la façade"
  - c) être située à au moins 0,50 m des limites mitoyennes ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie
    - Considérant que la façade avant présente une largeur de 6,52m, le dispositif parallèle à la façade déroge au point D en ce qu'il présente une largeur de 5,60m ;
    - Il déroge également au point C en ce qu'il se situe à 0,462m des limites mitoyennes ;
    - Afin de respecter l'avis de la CRMS ainsi que cet article, il y a lieu de limiter la largeur de ce dispositif aux droits du commerce ;
  - dérogation à l'article n°8 du Règlement Communal de l'Urbanisme - Aspect de la façade au rez-de-chaussée qui prescrit "§3. Les couleurs dominantes utilisées pour la façade du rez-de-chaussée sont en harmonie avec la façade et s'accordent à celles des étages. Les couleurs fluorescentes sont interdites" :
    - Le choix de peindre la façade avant en gris foncé déroge à cet article en ce que la façade présente au niveau des étages, une couleur claire ;
    - Afin de respecter le style architectural et de s'intégrer harmonieusement à la façade avant, il y a lieu de préserver la couleur blanche de la façade et de peindre les colonnes en blanc également ;

**Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
  - application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
    - Considérant que les modifications prévues par la demande concernent la façade avant, visible depuis l'espace public, cette prescription s'applique;
    - Considérant que le bien se situe dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, il y a lieu de préserver la couleur blanche de la façade afin qu'elle s'intègre harmonieusement à l'environnement bâti;
  - application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
    - Le bien concerné par la demande se situe dans la zone de protection du bien classé, la Villa Elisa située 8 avenue Winston Churchill. Cette maison est l'œuvre de Victor Taelmans (1864-1920) et constitue un bel exemple de raffinement dans l'Art nouveau;
    - Considérant que les modifications prévues par la demande ne portent pas atteinte au bien classé, que la CRMS n'a émis un avis favorable à condition de maintenir la couleur blanche de la façade au niveau du rez-de-chaussée et de réduire la largeur du caisson lumineux au droit du commerce ;

**Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- réduire la largeur du dispositif lumineux parallèle à la façade (caisson lumineux) aux droits du commerce ;
- placer la croix lumineuse dans l'alignement avec le caisson lumineux situé au-dessus de la vitrine ;
- maintenir la couleur blanche de la façade au niveau du rez-de-chaussée ;
- peindre les colonnes en blanc ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu.;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'esthétique de la façade.;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de d'intégrer les dispositifs de manière harmonieuse sur la façade.;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indicer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, sans octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article 36 et au Règlement Communal de l'Urbanisme, article n°8. - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 07/02/2024**  
**Objet n° 05**

**Dossier 16-47240-2023 - Enquête n° 010/24**

**Situation : Rue de Nieuwenhove 5**

**Objet : modifier la toiture afin d'étendre et rénover une maison unifamiliale et mettre en conformité une annexe sur deux niveaux ainsi que le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47240-2023 introduite date du 20/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la toiture afin d'étendre et rénover une maison unifamiliale et mettre en conformité une annexe sur deux niveaux ainsi que le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant sur le bien sis rue de Nieuwenhove 5;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que la nouvelle annexe dépasse la profondeur du bien mitoyen le moins profond de plus de 3m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

20/10/2023 : dépôt de la demande;

29/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/01/2024 à 22/01/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et à proximité de la rue du Postillon et du Parvis Saint-Pierre dont les rez-de-chaussée sont pour la plupart affectés aux commerces et les étages au logement;
- La parcelle concernée par la demande, à l'instar des maisons qui lui sont mitoyennes, comportent des garages accessibles via la rue des Fidèles;
- Cette maison a été bâtie dans le début des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-5108-1929 pour la construction d'une maison unifamiliale, en mitoyenneté et à l'alignement;
- Elle comporte un gabarit R + 1 + toiture mansardée ainsi qu'une petite annexe au niveau du rez-de-chaussée pour un WC;
- La façade est en brique de ton rouge, telle qu'en situation existante de droit et les châssis et porte d'entrée, ont été quant à eux remplacés au cours du temps avec des divisions différentes mais toujours de ton blanc;

- Par ailleurs, en situation existante de fait, la petite annexe pour le WC au rez-de-chaussée a été rehaussée d'un niveau afin de créer un deuxième WC;
- Le jardin, entre le bâtiment principal et le garage est en pleine terre, comporte des aménagements paysagers et seuls une terrasse et un cheminement pour relier les deux volumes sont en matériaux imperméables;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La modification de la toiture avec isolation par l'extérieure et création d'un étage plein avec toiture plate en façade arrière, sur la partie droite et création d'une terrasse sur la partie gauche;
- Le réaménagement spatial intérieur avec des modifications structurelles au niveau du rez-de-chaussée et au 2<sup>ème</sup> étage;
- L'aménagement d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage;
- La pose de panneaux photovoltaïques sur le pan avant de la toiture;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le programme vise la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale existante;
- La demande vise également la mise en conformité des éléments suivants :
  - La rehausse de la petite annexe au rez-de-chaussée;
  - Le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - l'ouverture des cloisons et percements de baies dans le mur porteur au niveau du rez-de-chaussée, permet d'agrandir les espaces de vie et augmenté l'apport en éclairage naturel au sein de chacun des pièces;
  - l'extension de la petite annexe au 1<sup>er</sup> étage, a permis de créer un deuxième WC, en communication avec la salle-de-bain;
  - la modification de la toiture, permet l'aménagement d'un espace parental avec salle-de-bain privative;
- en matière de traitement des façades visibles depuis l'espace public :
  - la façade arrière, en raison de la particularité de la parcelle, est visible depuis l'espace public, la rue des Fidèles;
  - le remplacement des châssis, peut être envisagé pour autant la pose d'un matériau plus pérenne que le PVC, à savoir du bois identique à la situation de droit;
  - la teinte, au regard de la typologie de la façade arrière, de ton blanc, peut être proposée avec une teinte plus foncée;
  - en ce qui concerne la façade avant, le remplacement des châssis s'est fait sans permis d'urbanisme;
  - cependant, que ces châssis sont anciens, y compris la porte d'entrée, et qu'il y a aura lieu de les remplacer prochainement, ceux-ci devront être restitués en bois de ton blanc, en conservant les divisions existantes,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la rehausse de la petite annexe en situation de fait, date d'avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 et aurait pu en soi, faire l'objet d'une régularisation simplifiée, considérant qu'elle ne comporte aucune dérogation à la réglementation applicable à l'époque;
  - la modification du pan arrière de la toiture, n'induit aucune dérogation par rapport à la hauteur mais induit une dérogation à la profondeur, avec un dépassement de 3,12m par rapport au profil de construction du bien mitoyen de droite, n° 3;
  - la terrasse aménagée au 2<sup>ème</sup> étage, reste comprise dans le gabarit de construction du bien mitoyen de gauche, n°7 et est conforme au Code civil en matière de servitude de vues;
  - les toitures plates comportent une finition avec une étanchéité bitumineuse;
  - afin d'améliorer l'esthétique par rapport à l'intérieur d'ilot, il y a lieu de proposer une finition plus esthétique, comme une toiture végétalisée de type extensive;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin reste inchangé par rapport à la situation existante;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage existant, pour un véhicule, accessible via la rue des Fidèles, est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande ne prévoit aucune modification du réseau existant;

- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - les panneaux solaires répondent à l'arrêté de minime importance et leur pose n'est pas soumise à permis d'urbanisme;

**Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - la profondeur de cette annexe au 2<sup>ème</sup> étage correspond à la structure du bâtiment et tout recul devra faire l'objet de renforcement structurels importants;
  - il est à noter que sur base des demandes de permis du bien n°3, le dépassement se fait au niveau de la toiture plate, non accessible, de l'annexe arrière;
  - par ailleurs, l'orientation ainsi que la présence du très haut immeuble, mitoyen de gauche, n° 7, il ne peut être considéré d'aggravation de nuisance en terme d'ombrage, au niveau de la façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage du bien mitoyen de droite, n°3;

**Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions :**

- prévoir, au niveau des toitures plates, une toiture végétalisée de type extensive ;
- indiquer, que lors d'un prochain remplacement de châssis, en façade avant, ceux-ci seront restitués en bois de ton blanc, dans les divisions originelles, y compris la porte d'entrée;

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 07/02/2024**  
**Objet n° 06**

**Dossier 16-47195-2023 - Enquête n° 012/2024**

**Situation : Avenue De Fré 171**

**Objet : transformer une habitation unifamiliale, modifier le volume de la toiture en façade arrière et y créer une lucarne sur toute la largeur de la façade, aménager les combles en chambre à coucher, créer une terrasse en façade arrière au niveau des combles, supprimer une allège en façade arrière (accès au jardin) et mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47195-2023 introduite en date du 20/09/2023 et complétée le 25/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une habitation unifamiliale, modifier le volume de la toiture en façade arrière et y créer une lucarne sur toute la largeur de la façade, aménager les combles en chambre à coucher, créer une terrasse en façade arrière au niveau des combles, supprimer une allège en façade arrière (accès au jardin) et mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul, sur le bien sis avenue De Fré 171;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, liserés de noyau commercial, zone d'habitation;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article 6 - toiture qui prescrit "*§ 2. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.*", en ce que la lucarne se développe sur toute la largeur de la façade arrière;
  - non-respect de l'article 11 - aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit "*§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.*", en ce que la zone de recul accueille une zone de stationnement entièrement minéralisée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

20/09/2023 : dépôt de la demande;

19/10/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/10/2023 : réception des compléments;

29/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/01/2024 au 22/01/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
07/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

#### **Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé d'immeubles de logements, de maisons mitoyennes, de villas unifamiliales, de commerces, d'un lieu de culte (Eglise Saint-Marc) et d'équipements divers;
- Le bien se situe le long de l'avenue De Fré et à la limite d'un noyau commercial de quartier et d'un tissu bâti plus ancien formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport mitoyens;
- La parcelle cadastrée Section B division 8, n°33822, sur laquelle porte la demande, est orientée Nord à rue et présente une grande dénivellation sous forme de talus ascendant vers l'intérieur de l'îlot;
- L'immeuble n°171, sur laquelle porte la demande :
  - se situe face au complexe commercial du « Shopping De Fré »;
  - s'implante avec un léger recul par rapport à la voirie, à l'instar des autres groupes d'immeubles implantés à proximité;
  - présente un gabarit à rue de R+2+toiture à versants;
  - a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n°16-18960-1956 qui a été délivré en date du 06/09/1956 pour la construction de l'immeuble et qui présentait un aménagement détaillé comme suit :
    - au rez-de-chaussée (au niveau de l'avenue De Fré) : garage (avec citerne à mazout enterrée de 3.000 litres), hall d'entrée, WC, chaufferie, buanderie et local à provisions;
    - au 1er étage : laverie (avec accès à la terrasse menant au jardin), cuisine, salon / salle-à-manger;
    - au 2ème étage : salle de bain, 3 chambres, rangement et trappe d'accès aux combles;
  - a subi des transformations en façade arrière via le permis n°16-26522-1971 qui a été délivré en date du 31/08/1971 pour la création d'une annexe au rez-de-chaussée (vers le mitoyen de gauche) en vue d'y accueillir la cuisine;
  - présente également - en situation existante de fait :
    - une annexe au niveau du 1er étage (en aplomb de l'annexe autorisée au rez-de-chaussée vers le mitoyen de gauche) qui n'a pas été validée par un permis d'urbanisme préalable;
    - une terrasse au niveau du rez-de-jardin plus étendue en profondeur (219 cm par rapport à 90 cm soit + 130 cm) que celle qui a été validée par le permis d'urbanisme n°16-26522-1971;
    - une zone de recul à l'avant qui a été modifiée et minéralisée presque entièrement;
- La maison mitoyenne de droite (n°169) présente un gabarit similaire de R+2+toiture à versants avec lucarne en versant avant et en versant arrière;
- L'immeuble mitoyen de gauche (n°173) (agence bancaire) présente un gabarit de R+2+toiture à versants. La zone de recul présente des abords carrossables (pavés en béton) tel qu'autorisé dans le PU 16-33294-1997. Les conditions du permis imposaient de traiter la partie droite de la zone de recul en aménagement paysager destiné à prolonger l'aménagement des maisons voisines et à marquer l'accès au logement sur une largeur minimale de 2,60 mètres;

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- transformer une habitation unifamiliale;
- modifier le volume de la toiture en façade arrière;
- créer une lucarne sur toute la largeur de la façade arrière et démolir une cheminée existante;
- aménager les combles en chambre à coucher avec ajout d'un escalier neuf (trappe d'accès existante supprimée);
- créer une terrasse en façade arrière au niveau des combles;
- supprimer une allège en façade arrière (accès au jardin);
- mettre en conformité l'aménagement minéralisé de la zone de recul;
- ajout de 2 VELUX en toiture (versant avant);
- le projet tel que présenté propose un nouvel aménagement détaillé comme suit :
  - au rez-de-chaussée (au niveau de l'avenue De Fré) : garage, hall d'entrée, WC, chaufferie et caves;
  - au 1<sup>er</sup> étage : cuisine, salon et salle-à-manger avec accès à la terrasse menant au jardin;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : salle de bain, chambre n°1, chambre n°2 et chambre n°3;
  - combles : chambre parentale n°4 et terrasse;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- le programme de l'immeuble est maintenu en ce que l'affectation existante de la maison unifamiliale est inchangée;
- la typologie architecturale de l'immeuble est maintenue en façade avant;
- les abords ont été modifiés en ce que la zone de recul a été aménagée avec un revêtement imperméable;
- le gabarit est modifié en ce que le projet prévoit l'aménagement des combles et la modification du volume de la toiture en partie arrière;
- l'aménagement des combles en tant que chambre supplémentaire (4<sup>ème</sup> chambre) améliore les conditions d'habitabilité du bien;
- l'accessibilité à la terrasse (et au jardin) situés au rez-de-chaussée en façade arrière est améliorée via la suppression de l'allège au niveau de la salle-à-manger et le remplacement du châssis existant par un châssis coulissant;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - le programme unifamilial de la maison est maintenu;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le volume de l'annexe au niveau du 1<sup>er</sup> étage (en aplomb de l'annexe autorisée au rez-de-chaussée vers le mitoyen de gauche) a été mis en œuvre depuis au moins 1977 (analyse vues BruCiel). Cette extension complémentaire a permis de restructurer les proportions de la façade arrière et d'améliorer l'habitabilité de la salle de bain;
  - le volume de la toiture est sensiblement modifié par la réalisation d'une lucarne se développant sur toute la largeur de la façade arrière. La lecture de la toiture à versants en façade arrière en est impactée. Cette configuration se justifie vers le mitoyen situé au n°173 (mur d'héberge en attente) mais ne peut dépasser (casquette débordante) le profil du mitoyen situé de l'autre côté, au n°169;
  - la terrasse créée au sommet de l'annexe existante vers le mitoyen situé au n°173 a un impact non négligeable vis-à-vis de l'intérieur d'îlot (effet « mirador ») et s'agissant d'une habitation unifamiliale disposant déjà d'une terrasse au rez-de-jardin et d'un jardin profond, ses dimensions doivent être réduites ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la terrasse existante en situation de fait au rez-de-chaussée en façade arrière (et en situation projetée inchangée) n'est pas conforme à la situation de droit du second permis n°16-26522-1971 délivré le 31/08/1971 mais cette situation est préexistante depuis au moins 1977 (analyse vues BruCiel). Cet aménagement a permis de dégager la façade arrière, la terrasse étant moins enclavée;
  - la zone de recul à l'avant a été modifiée et minéralisée entièrement après mai 2017 (analyse vues Street View). Cet aménagement récent nuit à la lisibilité de la continuité paysagère et ne répond pas aux différents objectifs communaux et régionaux en matière d'aménagement des zones de recul. La transition paysagère entre le domaine public et le domaine privé résultant de cet aménagement n'est pas acceptable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la zone de recul prévoit le stationnement d'un véhicule (mentionné sur les documents graphiques et au droit du formulaire annexe 1 faisant partie de la présente demande de permis d'urbanisme). La maison dispose d'un garage privatif, l'emplacement en zone de recul est dérogatoire et ne peut être admissible;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - une citerne d'eau de pluie de 5.000 litres est prévue en situation projetée avec rejet du trop-plein vers le réseau d'égouttage public. L'ampleur du projet ne nécessite pas application du RCU eaux. Le rejet du trop-plein vers l'égout est inhérent à la configuration des lieux (déclivité);

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :

- Le volume de la toiture est sensiblement modifié par la réalisation d'une lucarne se développant sur toute la largeur de la façade arrière et qui peut se justifier par la configuration proposée (modification du pan arrière de la toiture situé au-dessus de la lucarne) et l'apport complémentaire de lumière naturelle. La dérogation est acceptable;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
- La zone de recul ne peut être considérée ni utilisée en tant que zone de stationnement, la maison disposant de plus d'un garage privatif. Actuellement, l'entièreté de la zone de recul sert au parking extérieur, en plus du garage intérieur, ce qui n'est pas conforme et qui ne peut en aucun cas être mis en conformité. En conséquence, la dérogation n'est pas acceptable et il y a lieu de supprimer la dérogation en prévoyant un aménagement paysager qualitatif;

**Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- réaménager la zone de recul afin que seuls les accès à l'entrée et au garage soient imperméables (le solde de la parcelle devant être en pleine terre et planté) et restituer les murets existants à l'alignement;
- revoir la forme de la lucarne vers le mitoyen de droite au n°169 en supprimant la casquette débordante afin de ne pas dépasser le profil mitoyen de la toiture de l'habitation mitoyenne;
- réduire la surface de la terrasse neuve accessible depuis les combles (laisser maximum une zone de 80 cm de profondeur devant la baie) et remplacer partiellement le solde de la surface de la toiture plate par une toiture de type végétalisée (extensive et accessible uniquement pour son entretien);
- modifier la typologie du garde-corps de la terrasse neuve au dernier étage (suppression du garde-corps de type vitré et remplacement par un garde-corps de type à barreaudage métallique horizontal ou vertical);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit essentiellement de revoir la forme de la lucarne, la surface de la terrasse et le réaménagement de la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a notamment lieu de limiter l'impact de la lucarne sur le profil mitoyen au n°169;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être restituée telle qu'en situation initiale;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application; Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°6 du Titre I et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 07/02/2024**  
**Objet n° 07**

**Dossier 16-47157-2023 - Enquête n° 009/24**

**Situation : Avenue Guillaume Herinckx 10**

**Objet : mettre en conformité des modifications au sein d'un immeuble de logements et au niveau de la zone de recul et créer un escalier extérieur vers le jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47157-2023 introduite en date du 23/08/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des modifications au sein d'un immeuble de logements et au niveau de la zone de recul et créer un escalier extérieur vers le jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage sur le bien sis avenue Guillaume Herinckx 10;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'escalier induit un dépassement en profondeur des deux biens mitoyens;
  - non-respect de l'article n°11 - zone de recul qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage", en ce que la zone de recul a été entièrement imperméabilisée dans les années 1990;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Tenir compte du dénivelé de la rue;*
- *Vues plongeantes depuis l'escalier sur la parcelle mitoyenne;*
- *L'escalier induit un risque de vol;*
- *Perte d'éclaircissement;*
- *Questions concernant la sécurité;*
- *Augmentation des nuisances avec 2 logements au lieu d'un seul;*
- *Incohérence du jardin entre les deux unités;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

23/08/2023 : dépôt de la demande;

18/09/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/10/2023 : réception des compléments;

29/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/01/2024 au 22/01/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation;



## **MOTIVATION DE L'ACTE**

### **Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et le bien sur lequel porte la demande est proche de l'angle avec la chaussée d'Alseberg;
- Dans ce quartier, l'avenue est bâtie en ordre fermé, d'immeubles à appartements ou maisons unifamiliales;
- L'immeuble de deux logements concerné par la demande a été construit dans les années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-10905-1938, en mitoyenneté et en recul;
- Le permis d'urbanisme n° 16-22592-1962 a octroyé un agrandissement au profit du logement de l'étage, en duplex;
- En situation existante de fait, l'immeuble comporte de légères modifications structurelles et de répartition des locaux habitables;
- Par ailleurs, la zone de recul a été entièrement imperméabilisée au profit d'une cour, close par un muret avec une grille en ferronnerie;
- Les châssis ont été remplacés par du PVC de ton blanc, sans autorisation préalable;
- Le jardin est resté largement en pleine terre et végétalisé;
- L'immeuble mitoyen de gauche, n° 8, comporte plusieurs logements et est plus haut mais d'une profondeur similaire;
- La maison unifamiliale de droite, n° 12, est reprise à l'inventaire et est plus basse et de même profondeur;

### **Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La mise en conformité de légères modifications structurelles;
- La création d'un escalier extérieur en acier, partant du balcon existant du 1<sup>er</sup> étage, vers le niveau du jardin;
- La pose d'une clôture en bois entre la terrasse et le jardin afin de scinder deux unités extérieures;

### **Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :**

- en matière de programme :
  - les deux logements existants sont maintenus dans leur répartition originelle;
  - la terrasse au rez-de-chaussée, au profit de l'appartement simple, est séparée du jardin au profit du duplex aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages;
  - la répartition des pièces, au niveau des deux logements est sensiblement identique à la situation existante de droit, des murs porteurs ont été abattus afin d'agrandir les espaces de vie et rationaliser les circulations;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - hormis la création de l'escalier, le gabarit et le volume restent inchangés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'aménagement de la zone de recul est en dérogation;
  - le cloisonnement entre le jardin et la terrasse, induit un espace extérieur très sombre pour le simple au rez-de-chaussée;
  - afin de permettre un meilleur éclairage naturel, il y a lieu de renoncer à toute palissade en bois et privilégier une haie et en recul de minimum 3m par rapport à la façade arrière, du moins sur la partie droite par rapport à l'escalier;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante de droit;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la situation, au niveau des menuiseries, ne peut être mise en conformité, considérant que le PVC est un matériau peu pérenne;
  - il y a lieu d'indiquer au niveau des plans que lors d'un prochain remplacement de châssis, en façade avant, ceux-ci seront restitués en bois;

### **Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - la zone de recul a été totalement imperméabilisée dans les années 1990;
  - l'article 25 de Règlement sur la Bâtisse de 1948 était encore d'application lors de ces travaux en infraction et indiquait que les zone de recul doivent comporter un aménagement paysager et ne

comporter de matériaux imperméables que pour les accès piétonnier et carrossable, vers un garage;

- la partie droite de la zone de recul doit restituer un jardinet planté;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - la construction de l'escalier métallique, bien que respectant le code civil en matière de servitudes de vues, en recul d'1,90m, est situé à moins de 3m de la mitoyenneté de gauche et constitue une construction dépassant la profondeur des deux biens qui lui sont mitoyens;
  - cependant, le recul d'au moins 1,90m, permet de dégager les vues et ne pas induire de perte d'ensoleillement;
  - par ailleurs, cet escalier, permet d'aménager deux espaces extérieur distincts , une cour pour le simplex d'une seule chambre et le jardin pour le duplex de 3 chambres;

**Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- aménager la partie droite de la zone de recul (cour), en jardinet planté;
- renoncer à toute palissade en bois et proposer une haie à positionner à 3m par rapport au plan de la façade arrière, du moins sur la partie à droite de l'escalier;
- indiquer, que lors d'un prochain remplacement de châssis, en façade avant, ceux-ci seront restitués en bois de ton blanc, dans les divisions originelles ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements extérieurs et d'indications;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'éclaircissement naturel doit être garanti;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit comporter un aménagement paysager;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 07/02/2024**  
**Objet n° 08**

**Dossier 16-47235-2023 - Enquête n° 006/2024**  
**Situation : Avenue Hamoir 30A**  
**Objet : aménager une lucarne**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47235-2023 introduite en date du 12/10/2023;  
Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager une lucarne sur le bien sis avenue Hamoir 30A;  
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;  
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N°50 - Quartier Hamoir/Observatoire - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999, et y déroge;  
Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n° 74bis - délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 05/09/2006, et s'y conforme;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°2.2 - densité bâtie;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

12/10/2023 : dépôt de la demande;

27/11/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

29/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/01/2024 au 22/01/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- La maison d'habitation est implantée sur une parcelle de fond et est accessible par une servitude depuis l'avenue Hamoir;
- La parcelle jouxte l'arrière du terrain sis rue Copernic 16;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est bâtie par une maison unifamiliale dont la période de construction date de 1964;
- Les abords et les limites séparatives du terrain sont aménagés de manière paysagère et dense;

**Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46336-2022 a visé les actes et travaux suivants :**

- La demande s'inscrivait dans le cadre de la rénovation d'une maison unifamiliale située sur un terrain de 883,95 m<sup>2</sup>;
- La demande comprenait des interventions importantes sur le bâti sans changement de volumétrie :
  - Modification structurelle et de l'aspect des façades, avec la création de nouvelles baies en harmonie avec la maison, sans modification du volume existant;
  - La démolition d'une cheminée;
  - Modifications du plan intérieur en descendant les pièces de vie au rez-de-chaussée, au niveau du jardin (anciennement organisation type bel-étage);

- Surbaissement de la dalle de sol de 35cm sous les pièces de vies (cuisine, salle à manger et salon projetés) afin de s'aligner au niveau du jardin actuel;
- Extension du balcon au premier étage, pour une protection solaire;

**Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46472-2022 a visé les actes et travaux suivants :**

- Isoler complètement la maison en retirant la brique de parement et l'isolant existant, et en les remplaçant par une couche d'isolant PU de 150mm + un vide de 35mm + une brique de parement de 73mm. Le projet opte pour une brique compacte et de faible épaisseur, qui reste un matériau durable et de qualité contrairement à un crépi nettement moins noble. Le mur passe donc de 310mm à 400mm (soit une augmentation de 90mm vers l'extérieur) et engendre un petit dépassement de densité autorisée, sans augmentation de la surface utile;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- La demande s'inscrit dans le cadre de la création d'une lucarne en toiture de la maison unifamiliale;
- Les demandeurs, parents de deux enfants, aimeraient agrandir leur famille dans un futur proche. C'est pourquoi ils souhaiteraient profiter de l'espace perdu dans leur grenier pour y construire une lucarne en toiture afin d'y aménager une vraie pièce de vie de 28m<sup>2</sup>, avec une hauteur sous-plafond réglementaire de 2,30 mètres;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Le projet améliore les conditions d'habitabilité des espaces sous toiture en lui offrant davantage de vues vers le jardin et davantage de hauteur libre sous plafond;
- La densité bâtie actuelle de cette maison, construite antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS, est de 0,417 au lieu du 0,40 prescrit par le PPAS. Cette densité a été dépassée lors de la mise en œuvre de l'isolation extérieure. La surface habitable n'ayant pas été modifiée;
- Le projet tel que présenté, propose une légère augmentation de la densité bâtie à 0,458 au lieu de 0,40;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - la nomenclature de la maison unifamilial est conservée et ses qualités d'habitabilité seront améliorées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'intervention se limite à un seul endroit de la toiture, de par l'aménagement de la lucarne, laquelle permet de conserver la lecture du versant concerné tout en offrant davantage de qualités d'habitabilité aux espaces de nuit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les aménagements paysagers sont conservés et le projet ne les impacte pas;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

**Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation au PPAS n° 50 en matière de densité (article 2.2) :
  - Le projet présente une légère augmentation de la superficie de plancher (en surface utile) de 18.86 m<sup>2</sup> (brut) pour la construction de la lucarne sans modification de l'emprise au sol. Ceci engendre une petite augmentation du P/S actuel, qui est lui-même déjà supérieur au P/S net autorisé, limité à 0,40 (0,417);
  - L'occupation au sol hors sol de la maison restera inchangée;
  - Cette légère augmentation de surface habitable permettrait aux demandeurs de profiter de cet espace actuellement perdu au niveau des combles, en y aménageant une belle pièce de vie. Visuellement cette lucarne est relativement restreinte car elle occupe moins de 1/3 de la largeur de la maison. Les débordements de toitures importants et leur faible pente renforcent cependant la proportion de la lucarne, ce qui tend à dénaturer la toiture tout en augmentant la dérogation à la densité, laquelle était déjà dépassée de par la construction antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS ;
  - La maison actuelle est implantée en intérieur d'îlot et entourée de végétations hautes, sans aucun vis-à-vis. La lucarne serait aménagée sur la façade Sud (façade arrière). Elle ne serait pas visible depuis la rue, ni depuis les maisons voisines. Elle offrirait une belle vue sur le jardin et la végétation environnante;

- La façade Sud de la maison actuelle est composée de six grands percements vitrés, en aluminium, de ton foncé;
- La lucarne tend à s'inscrire dans la composition de la façade, mais ses proportions complexifient la lecture du versant de toiture en se rapprochant de manière inadéquate des arêtières ;
- Le châssis coulissant de la lucarne sera en aluminium, de ton foncé à l'instar des menuiseries extérieures de l'ensemble de la maison. Les joues et la couverture sont prévues en Zinc, matériau durable qui ne nécessite pas d'entretien spécifique, en couleur quartz zinc pour rester en harmonie avec la maison;
- Le nouveau plan des combles serait composé d'une belle et généreuse pièce de vie avec des rangements et d'une petite salle de douche. Un nouveau velux sera placé dans la nouvelle salle de douche pour un éclairage naturel;

**Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Réduire l'ampleur de la dérogation au PPAS, et améliorer l'intégration de la lucarne à l'ensemble de la maison en :
  - Réduisant de manière significative la largeur de la lucarne et revoir l'aménagement des espaces sous combles en conséquence ;
  - Opter pour une lucarne rentrante pouvant éventuellement dégager une petite terrasse à l'usage de la chambre ;
  - Alléger la lecture de la lucarne en prévoyant le châssis suffisamment en recul et en biseautant les faces vues ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'aménagement de la toiture de la maison peut s'envisager, mais dans une moindre mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet d'extension sera davantage intégré à l'ensemble de la toiture, tout en réduisant son impact en matière de densité bâtie ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le dépassement de densité déjà effectif, sera limité ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions.

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°2.2 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 07/02/2024**  
**Objet n° 09**

**Dossier 16-47224-2023 - Enquête n° 004/24**

**Situation : Avenue Coghén 4**

**Objet : transformer partiellement un double immeuble, changer l'affectation des deux commerces en appartements, du côté de la rue Vanderkindere et créer deux logements dans les volumes des toitures existantes**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47224-2023 introduite en date du 11/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer partiellement un double immeuble, changer l'affectation des deux commerces en appartements, du côté de la rue Vanderkindere et créer deux logements dans les volumes des toitures existantes sur le bien sis avenue Coghén 4;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en liserés de noyau commercial, zones d'habitation;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que la nouvelle toiture dépasse la hauteur des biens mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la pente de la nouvelle toiture vers le bâtiment mitoyen avec risque d'écoulement des eaux pluviales;*
- *la hausse et l'augmentation du nombre de logements risque d'induire l'augmentation des nuisances;*
- *les terrasses doivent être en recul et ne pas générer de vues plongeantes;*
- *nuisances dues au chantier et refus d'isolation dans l'éventualité d'une hausse du bien mitoyen (non pertinent);*

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

11/10/2023 : dépôt de la demande;

29/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

08/01/2024 au 22/01/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/12/2023;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

#### **Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande comporte des immeubles résidentiels de gabarits variant entre le R+3 et le R +6, en ordre fermé, en recul du côté de l'avenue Coghen et à l'alignement du côté de la rue Vanderkindere;
- Au niveau des intersections des différentes voiries, les rez-de-chaussée sont pourvus de commerces;
- La parcelle, concernée par la demande, comporte deux immeubles dont les accès se situent au niveau de la rue Vanderkindere et de l'avenue Coghen;
- Ces immeubles ont été construits au début des années 1940, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-11570-1939;
- Le rez-de-chaussée du côté de l'avenue Coghen, correspond au sous-sol de la rue Vanderkindere;
- En situation de droit, les deux immeubles sont reliés;
- Le rez-de-chaussée de la rue Vanderkindere comporte un commerce;
- Les deux immeubles comportent en situation de fait des menuiseries en PVC de ton blanc, sans autorisation préalables;
- Les immeubles mitoyens sont plus bas;

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La fermeture de l'accès du côté de la rue Vanderkindere avec modification des baies;
- Le réaménagement spatial avec modification structurel du rez-de-chaussée du côté de la rue Vanderkindere afin de créer un studio et un appartement 1 chambre;
- La suppression des toitures existantes avec création d'une nouvelle toiture (traitée en toiture végétalisée de type extensive) avec un étage en recul, afin d'aménager deux logements, tant du côté de la rue Vanderkindere que de l'avenue Coghen;
- Le recouvrement en panneaux de fibre-ciment de ton anthracite;
- L'aménagement de deux logements de 2 chambres au sein de ce nouveau niveau;
- La mise en conformité de l'ensemble des menuiseries maintenues en PVC de ton blanc;
- La pose de nouveaux châssis en PVC de ton blanc, du côté de la rue Vanderkindere, aluminium de ton gris clair au niveau de l'entrée avenue Coghen et en aluminium de ton noir au niveau des nouveaux volumes en toiture;
- L'isolation des pignons;

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le programme prévoit la rénovation d'un double immeuble existant ainsi que l'ajout de nouveaux logements;

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :**

- en matière de programme :
  - l'espace de commerce est supprimé au profit de l'aménagement de deux logements, un studio et un appartement avec 1 chambre;
  - les logements des étages restent inchangés;
  - les deux nouveaux logements créés en toiture comportent chacun deux chambres et un espace extérieur;
  - ces logements répondent aux normes d'habitabilité et comportent des qualités tant au niveau de l'éclairage que de l'habitabilité ;
  - cependant le studio, présente moins de qualités d'habitabilité, avec une fenêtre donnant sur la rue Vanderkindere et une autre sur une cour complètement enclavée et de très faible profondeur ;
  - considérant que cet espace pourrait servir d'espace qualitatif et aisément accessible, de stockage de vélo et poussettes, manquants dans l'immeuble, ce qui permettrait de répondre au manque de garage dans un immeuble d'autant de logements et dont le nombre est encore augmenté ;
- en matière de dérogations à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :

- la chambre centrale, située en façade avant, comporte une dérogation à la surface nette éclairante de 0,66m<sup>2</sup>;
- les baies d'accès des anciens commerces sont modifiées avec l'ajout d'une allège alors que les deux fenêtres centrales ne sont pas modifiées, dont l'une donnant sur le chambre concernée par la demande;
- les modifications sont minimales afin de conserver la proportionnalité de la façade existante, tout autant que sa typologie;
- dès lors, il n'est pas envisageable d'agrandir cette baie et considérant que la dérogation est minimale et ne concerne qu'une seule chambre au niveau de tout l'immeuble;
- en matière de traitement des façades :
  - les châssis en bois ont été remplacés au cours du temps, par des châssis en PVC de ton blanc et ce, avec modification des divisions;
  - considérant l'état vétuste de certains de ces châssis, il y a lieu de prévoir le remplacement de l'ensemble des deux façades, en restituant le bois de ton blanc et dont les divisions correspondant à la situation existante de droit, y compris pour le traitement des impostes;
  - il y a, par ailleurs, lieu, de maintenir une cohérence au niveau des teintes et matériaux et de proposer au niveau des nouvelles baies et la porte d'entrée, au sein de l'immeuble existant, des châssis en bois de ton blanc avec les divisions correspondantes à la situation de droit;
  - en ce qui concerne les nouvelles interventions, un choix d'aluminium de teinte foncée peut être envisagée pour autant que le recouvrement de l'extension soit de teinte claire;
  - en effet, un recouvrement en panneaux fibre-ciment de teinte foncée, en peut être envisagé, d'une part afin de limiter le réchauffement et d'autre part afin de minimiser la dérogation en ce qui concerne l'extension et alléger l'ensemble;
  - il y a lieu de proposer une teinte plus claire, qui pourra d'autant plus souligner le dessins des baies;
- en matière d'amélioration des performances énergétiques :
  - les complexes d'isolant prévus au niveau des pignons, ne suscite aucune objection, considérant qu'ils ont vocation à améliorer les performances énergétiques d'un bâtiment ancien, sans en dénaturer la typologie;
  - par ailleurs, au regard des volontés actuelles en matière d'écologie, les isolations sont à encourager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit est augmenté en hauteur, induisant une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - le nouveau niveau, propose davantage de reculs afin de garantir plus de 2m aux points d'angles les plus défavorables;
  - considérant qu'il s'agit de pièces de séjour et qu'à l'envie ces fenêtres peuvent être opacifiées sans gréver de vues droites, considérant que ces logements sont traversants;
  - les deux terrasses en façades avant au niveau de l'avenue Coghén que de la rue Vanderkindere comportent des servitudes de vues au niveau du Code civil, considérant la largeur des terrasses, celles-ci-peuvent garantir des reculs d'au moins 1,90m;
  - les documents administratifs indiquent que les surfaces autant de l'emprise que de l'imperméabilisation sont diminués, alors qu'au regard des plans, ces données restent totalement identiques. Il y a lieu de modifier les données au niveau des documents administratifs;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle est entièrement bâtie;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le double immeuble ne comporte aucun garage en situation existante de droit;
  - l'obligation d'un garage par logement ne concerne que les immeubles neufs;
  - le quartier est bien desservi en offre de transports en commun;
  - cependant la situation pourrait être améliorée en proposant un local vélo, à la place du studio ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande ne prévoit aucune modification du réseau existant;
  - les toitures sont traitées en toitures végétalisées de types extensives (la pente reste légère), ce qui permet de temporiser le rejet des eaux pluviales au sein de l'égout public;



**Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - avant le démontage de la toiture existante, ce double immeuble dépassait déjà en ce qui concerne la hauteur;
  - le nouvel étage nécessite ponctuellement de légères rehausses d'une soixantaine de centimètres;
  - au regard des pentes proposées, vers les mitoyens, la hauteur à ce niveau reste sensiblement identique et permet d'offrir des hauteurs sous-plafond plus importantes en partie centrale;
  - considérant, dès lors, que l'extension n'est pas susceptible d'induire de nuisances pour les propriétés voisines, tant en terme de perte d'ensoleillement que de prises de vues, la dérogation est acceptable;
  - par ailleurs, au regard des retraits proposés par rapport à l'alignement, ce nouveau volume sera peu visible depuis l'espace public;

**Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Restituer des menuiseries en bois de ton blanc, dans les divisions de la situation existante de droit ;
- Proposer des châssis en bois de ton blanc, au niveau des nouvelles baies au sein du bâtiment existant, tant pour le rez-de-chaussée de la façade côté rue Vanderkindere que pour la porte d'entrée avenue Coghén;
- Proposer une teinte claire au niveau du recouvrement de façade du nouveau volume en toiture;
- Reculer les terrasses en toiture d'au moins 1,90m de toute limite mitoyenne;
- Renoncer au studio au rez-de-chaussée et profiter de cet espace pour installer un local de stockage des vélos et poussettes ;
- Modifier les plans de l'isolation en fonction des informations données en séance ;
- Corriger le cadre VI de l'annexe I, en ce qui concerne les superficies d'emprise et d'imperméabilisation en situation projetée;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de matériaux, teintes et locaux communs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie de l'immeuble doit être conservée et des matériaux pérennes doivent être proposés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 07/02/2024**  
**Objet n° 10**

**Dossier 16-47226-2023 - Enquête n° 007/2024**

**Situation : Avenue Albert Lancaster 26**

**Objet : ériger un mur de 215cm de haut et 115cm de profondeur le long de la mitoyenneté (au-dessus d'un mur existant) afin de se préserver de l'extension voisine (n°24)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47226-2023 introduite en date du 11/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à ériger un mur de 215cm de haut et 115cm de profondeur le long de la mitoyenneté (au-dessus d'un mur existant) afin de se préserver de l'extension voisine (n°24) sur le bien sis avenue Albert Lancaster 26;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999, et déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°4.2.2 : proportion des murs œillères;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les propriétaires de la maison voisine mitoyenne de gauche font les observations suivantes :*
  - *Ils sont directement concernés par la demande de permis, vu que leur propriété au 24 Avenue Albert Lancaster est mitoyenne;*
  - *Ils ont marqué leur accord pour la construction d'un mur si la demanderesse de permis le souhaitait suite à ses réclamations pour un dépassement léger de leur construction suite à une erreur de relevé de l'architecte;*
  - *Un permis rectificatif a été délivré par la commune pour le 24 Avenue Albert Lancaster et dans ce permis la construction d'un rehaussement de mur était prévue si la demanderesse le souhaitait. Vu que le dépassement est mineur (voir les photos dans son dossier de demande de permis), il lui a été proposé de mettre des plantes à leur frais mais la demanderesse insiste pour construire à ses frais de mur de taille de 4,30 m au-dessus du sol au total pour 1,20 m de long;*
  - *Il leur semble qu'un mur de cette taille et longueur même si légal en droit serait contraire au prescrits urbanistiques. Esthétiquement ce serait très laid et en plus un mur d'elle telle hauteur ôterait à la demanderesse tout ensoleillement sur sa propre terrasse car le mur est dans l'axe sud-nord donc enlève la lumière venant de l'ouest. Une simple observation des photos fournies dans le dossier permet de visualiser le caractère excessif de la demande et préjudiciable à leur propriété;*
  - *Par ailleurs, l'argument de sécurité pour l'accès à la propriété de la demanderesse n'a pas de sens car pour accéder depuis leur toit il faudrait passer par leur maison qui n'est accessible que à partir de la rue alors que l'accès à la terrasse de la demanderesse se fait directement par la droite de sa maison où il n'y a même pas de portail empêchant d'atteindre jardin. Pour un éventuel voleur, pourquoi prendre une voie très difficile via une tierce propriété alors qu'il y a un accès direct par son jardin ?*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

11/10/2023 : dépôt de la demande;

27/11/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

29/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/01/2024 au 22/01/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- La maison d'habitation est une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-18768-1956. Elle constitue l'about d'un groupe de 3 maisons implantées en retrait par rapport à l'alignement;
- La maison voisine de gauche, n° 24, a fait l'objet de transformations en et de 2 permis d'urbanisme successifs :
  - 16-44853-2019 - transformation et extension;
  - 16-45404-2020 - modification du profil mitoyen;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- Dans le cadre de la mise en œuvre de la modification du profil mitoyen entre le n° 24 et le n° 26 du fait de la prolongation de l'extension voisine au-delà de la profondeur initialement autorisée, le projet prévoit également la rehausse de ce mur afin de préserver la demanderesse des vues et intrusions depuis la toiture plate du 1er étage de la maison voisine;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Le projet permet une meilleure intimité mutuelle des parcelles, compte tenu des spécificités des lieux et des modifications apportées à la maison voisine, dépassant le plan de façade arrière de la maison faisant l'objet de la demande;
- Le projet engendre toutefois une légère perte d'ensoleillement au niveau de la terrasse de la demanderesse, ce qui limite les surchauffes. Le jardin présente cependant une grande profondeur permettant de bénéficier d'un ensoleillement confortable;
- Le projet ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la maison voisine mitoyenne ;

**Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à l'article 4.2.2 du PPAS en matière de proportion des murs œillères :
  - Ce motif d'enquête est nul et non avenue car il concerne la zone de bâtisse en ordre continu alors que le projet est situé en zone de construction en ordre ouvert au PPAS;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 07/02/2024**  
**Objet n° 11**

**Dossier 16-47188-2023 - Enquête n° 013/24**

**Situation : Avenue De Fré 206**

**Objet : construire un garage pour le SMUR et SIAMU, en annexe au niveau des urgences, placer des enseignes signalétiques et abattre 3 arbres**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47188-2023 introduite en date du 13/09/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un garage pour le SMUR et SIAMU, en annexe au niveau des urgences, placer des enseignes signalétiques et abattre 3 arbres sur le bien sis avenue De Fré 206;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :**

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité INTERDITE;

Considérant que la demande est régie par l'article 39, §1 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et y déroge :

- La surface totale du totem est d'environ 12m<sup>2</sup>;
- La hauteur est de près de 4m;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3, §1 - implantation qui prescrit "Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse", en ce que le nouveau bâtiment s'implante en dépassant l'alignement moyen;
  - non-respect de l'article n°11 - zones de recul qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage", en ce que le nouveau bâtiment s'implante en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

13/09/2023 : dépôt de la demande;  
04/10/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;  
27/10/2023 : réception des compléments;  
29/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;  
08/01/2024 au 22/01/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
07/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 29/12/2023 et émis le 15/01/2024 :

**Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 :**

#### **Adéquation du projet à l'espace public**

*L'implantation projetée du plan n° 3 omet d'indiquer que le projet implique la suppression d'un emplacement de parking public et sa transformation en accès carrossable. Cette modification du domaine public est à charge du demandeur, qui l'exécutera à ses frais selon les prescriptions de Bruxelles-Mobilité, gestionnaire de l'avenue de Fré.*

*Le marquage au sol du signal E3 est interdit sur le domaine public. Celui-ci doit être peint exclusivement en propriété privée.*

*Il est demandé de corriger et compléter le plan d'implantation de la situation projetée, en y dessinant le nouvel accès carrossable à la place de l'emplacement de parking et en translatant le signal E3 en dehors du trottoir public.*

*Contact : Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Voiries – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, voiries.revetements@sprb.irisnet.be;*

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 29/12/2023 et émis le 04/01/2024 :

*Considérant que le projet prévoit une toiture verte avec récupération des eaux de pluies dans une CEP pour usage domestique;*

*Considérant qu'il n'est pas spécifié de quel type de toiture verte il s'agit;*

*Considérant cependant que le projet prévoit, pour gérer le trop-plein de la CEP, un puits d'infiltration dont le trop-plein irait rejoindre l'égout;*

*Considérant que les puits d'infiltration ne sont pas des systèmes d'infiltrations respectueux des nappes phréatiques et qu'ils sont dès lors interdit, surtout en zone de captage tel que pour ce site;*

#### **Avis favorable à condition de :**

- Prévoir une toiture verte de type intensive afin d'augmenter sa capacité de rétention en eau;
- D'infiltrer de manière horizontale le trop-plein de la CEP (noue, mare, fossé, ...);

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 29/12/2023 et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/12/2023 et émis le 08/01/2024 et joint à la demande;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande comporte des habitations résidentielles ainsi que l'équipement concerné par la demande;
- Le site a fait l'objet de nombreuses demandes de permis d'urbanisme dont celui concernant l'extension, délivré en 2015 (permis d'urbanisme n° 16-42360-2015);
- Une demande de permis d'urbanisme en parallèle a été introduite en 2023, concernant l'aménagement d'emplacement de places de parking pour recharge des voitures électriques à la place d'emplacements existants;
- Une autre demande de permis d'urbanisme, actuellement en cours d'instruction porte sur la mise en conformité du traitement des façades du bâtiment le plus récent;
- La zone concernée par la demande comporte l'accès piétonnier vers le hall des urgences ainsi que l'accès carrossable pour les ambulances vers les urgences;
- Cette zone comporte également 11 emplacements de parking et très peu d'aménagements paysagers;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La construction d'un volume en structure bois avec un recouvrement en zinc et plinthes en pierres bleues, avec une toiture végétalisée de type intensive;
- La construction d'un carport au droit de l'entrée piétonne des urgences avec un recouvrement de toiture en EPDM;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le programme prévoit de proposer un garage, avec espace privatisé, pour les services du SMUR et du SIAMU, indépendant de l'hôpital;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Cette demande se fait dans le cadre de l'expansion des services des opérations du service des urgences de l'hôpital, en répondant au nombre croissant du nombre d'ambulances;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - le nouveau volume prévoit un garage avec locaux privatifs pour les services indépendants du SIAMU et du SMUR;
  - la typologie reprends le langage du volume de l'entrée des urgences et s'intègre harmonieusement au sein du site hospitalier;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le nouveau volume est aligné sur le volume de l'escalier en façade avant et non sur l'alignement moyen, induisant une dérogation à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - un nouvel auvent est prévu au-dessus de l'emplacement de dépose-minutes et afin de protéger les patients piétons de la pluie jusqu'à l'entrée des urgences;
  - ce volume créer une transition entre les deux volumes en zinc, de garage et de hall des urgences;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les abords sont en partie réaménagés en ce qui concerne les emplacements de parking et du revêtement de sol;
  - les zones de pleine terre sont supprimées pour la plupart et la demande ne prévoit aucune amélioration ni proposition d'aménagements paysagers;
  - pour les besoins de la construction du nouveau volume, 3 arbres de moyenne tige doivent être abattus et la demande ne prévoit aucune replantation;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - il est prévu de maintenir trois emplacements existants, à proximité de la façade latérale;
  - un emplacement de dépose-minute, avec une signalétique au sol visible est prévu à proximité de l'entrée des urgences;
  - les trois emplacements existants, au fond de l'accès sont également maintenus;
  - un râtelier pour 8 vélos, est également proposé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - plusieurs mesures sont prises pour limiter l'écoulement des eaux pluviales au sein de l'égout public, à savoir :
    - la végétalisation de la toiture du nouveau volume, de type extensif, afin de temporiser le rejet des eaux pluviales;
    - il est prévu la pose d'une citerne d'eau de pluie, entre le hall d'entrée et le nouveau volume, d'une capacité de 7,5m<sup>3</sup> et la récupération de l'eau se fait pour des besoins domestiques;
    - le trop plein, quant à lui est relié à un puit d'infiltration de même capacité et ensuite au réseau d'égouttage;
    - par ailleurs, les avaloirs existants sont maintenus;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la signalétique de la zone a été étudiée, afin d'indiquer clairement l'entrée des urgences ainsi que les zones de sorties des ambulances afin de protéger le passant au sein de l'espace public;
  - afin d'être le plus visible possible, ces éléments de signalétique sont de teinte rouge et rétroéclairés pour le totem;
  - bien qu'une teinte rouge ne soit pas souhaitable dans des zones résidentielles, considérant qu'une signalisation pour des services d'urgences soit indispensable et que les informations concernant la sécurité doivent être le plus visibles possibles, ces éléments de signalétique, associés à l'enseigne, et de teinte rouge, sont acceptable;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) et dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - L'implantation est induite par diverse points techniques et structurels;

- En effet, l'implantation de ce volume est indispensable pour le bon fonctionnement des services d'urgences et sa surface est dépendante d'une zone de garage, de locaux de sanitaires et de vestiaires ainsi que d'entreposage du matériel;
- Ces surfaces ont été entièrement rationalisée afin de comporter la surface strictement nécessaire pour le programme;
- Ce volume doit, par ailleurs, être impérativement situé à proximité du garage existant et être accessible via l'accès d'urgence et la sortie doit se faire au plus proche de la voirie;
- Le long de la façade latérale du garage existant, il existe des gaines techniques et des conduits qui ne peuvent en aucun cas être déplacés et l'implantation de ce nouveau volume se fait au droit des zones non concernées par ces dispositifs, induisant un dépassement conséquent de l'alignement et une construction en zone de recul;
- Cependant, il peut être considéré, que ce volume est d'une faible proportion par rapport à l'ensemble de l'immeuble et s'apparente davantage à une petite extension à l'instar du volume de l'escalier;
- D'autre part, des emplacements de parking extérieurs doivent être maintenus pour les déposer des urgences et l'utilisation prolongée;
- Afin d'avertir les piétons, usager du trottoir, il est prévu un gyrophare de signalisation ainsi qu'un marquage au sol;
- Bien que cette dérogation puisse être accordée, en raison des spécificités de l'affectation, à savoir de l'équipement d'intérêt public et le bon fonctionnement de l'hôpital ainsi que du service des urgences, il y a lieu de proposer une réelle amélioration du solde de la zone, en proposant de réels aménagements paysagers, en pleine terre;
- dérogation à l'art.39 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zone interdite) :
  - la signalisation de l'entrée des urgences est indispensable, cependant le totem tel que prévu peut aisément et sans grever la lecture de l'information, rester dans les dispositions et dimensions prévues par le Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - dès lors, il y a lieu de limiter la hauteur d'au moins 1m;

**Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- diminuer la hauteur du dispositif d'enseigne, sous forme de totem, d'au moins 1m;
- proposer des zones de pleine terre, comportant des aménagements paysagers qualitatifs, quitte à les prévoir au niveau des butes existantes en façade avant;
- corriger et compléter le plan d'implantation de la situation projetée en y dessinant le nouvel accès carrossable à la place de l'emplacement de parking et en translatant le signal E3 en dehors du trottoir public, suivant l'avis du service Technique de la Voirie;
- prévoir une toiture verte de type intensive afin d'augmenter sa capacité de rétention en eau, suivant l'avis du service de l'Environnement;
- infiltrer de manière horizontale le trop-plein de la CEP (noue, mare, fossé, ...), suivant l'avis du service de l'Environnement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de dimensions d'enseignes et de zones plantées
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul et de retrait latérale doivent comporter des aménagements paysagers et que la demande doit également répondre aux conditions des divers services techniques de la Commune;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le totem d'enseigne doit être conforme;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;

- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

**Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :**

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 9 ans (enseignes),

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°3 et n°11 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 07/02/2024**  
**Objet n° 12**

**Dossier 16-47180-2023 - Enquête n° 011/2024**  
**Situation : Vieille rue du Moulin 113**  
**Objet : transformer et étendre une habitation unifamiliale**

**AVIS**

**La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 21/02/2024.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 07/02/2024**  
**Objet n° 13**

**Dossier 16-46896-2023 - Enquête n° 003/24 - Article 177/1**

**Situation : Drève des Gendarmes 125**

**Objet : renouveler le permis pour la structure temporaire au-dessus de 3 terrains de tennis; Régulariser le chalet reconstruit à l'identique, le parking (max 50 places), le déplacement des dug-outs sur le terrain H2 et modifier la nature sportive du terrain T1 (tennis vers padels couverts)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46896-2023 introduite en date du 07/10/2022 et modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 24/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à renouveler le permis pour la structure temporaire au-dessus de 3 terrains de tennis; Régulariser le chalet reconstruit à l'identique, le parking (max 50 places), le déplacement des dug-outs sur le terrain H2 et modifier la nature sportive du terrain T1 (tennis vers padels couverts) sur le bien sis drève des Gendarmes 125;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de sports ou de loisirs de plein air;

Considérant que la parcelle comporte un monument classé : le Royal Racing Club de Bruxelles suivant arrêtés de classement du 07/05/2009 et du 11/02/2010, ainsi que sa zone de protection dont la description est la suivante : « *Le Royal Racing Club de Bruxelles se situe avenue des Chênes à Uccle, entre la chaussée de Waterloo et la forêt de Soignes. Le Racing Club de Bruxelles voit le jour en 1890, c'est un club d'athlétisme. Quatre ans plus tard, le club s'agrandit et accueille une section football. Le club se trouve à son emplacement actuel en 1901. Le 1er mai 1904, le club accueille le premier match de football international officiel en Europe, qui opposait la Belgique à la France. En 1948, les sections football et athlétisme déménagèrent vers le Stade des Trois Tilleuls à Watermael-Boitsfort: nouveau stade. Les terrains de l'avenue des Chênes ne furent désormais utilisés que pour le hockey et le tennis. On peut accéder au complexe à plusieurs endroits. L'un des accès est un portail monumental datant de l'entre-deux-guerres, du côté de la chaussée de Waterloo. Sur le terrain du Club ont été construits, outre deux terrains de hockey et les courts de tennis, plusieurs bâtiments abritant diverses fonctions et construits à des époques différentes. Du côté de la drève des Gendarmes se trouve le club-house. Le club-house, d'architecture moderne, fut construit en 1963, d'après les plans de l'architecte Jean E. Dumont. A côté du club-house se trouve un cottage construit en 1923 d'après les plans de Fritz Seeldrayers. C'est là que sont aménagés les vestiaires. Depuis la terrasse devant le club-house, une passerelle mène au premier étage du cottage, qui abrite les vestiaires des hommes. Les vestiaires des dames se trouvent au rez-de-chaussée. Le bâtiment le plus remarquable a été érigé à côté du terrain de hockey : il s'agit de la tribune couverte, construite en 1903 d'après les plans des architectes Reilig et Hauman. La tribune en béton armé compte dix étages d'escaliers où s'assoit le public. Devant la tribune se trouve un garde-corps, assez bas, peint en blanc et brun, construit en béton armé mais imitant des troncs et des branches d'arbres. Au centre de la tribune, à hauteur des sièges réservés aux invités, on peut lire les lettres RBC, également réalisées en imitation bois. La tribune a été construite dans un matériau et selon une technique tout à fait novateurs pour l'époque : le béton armé. Il s'agit de l'une des premières tribunes couvertes en Europe (hormis celles en bois) et c'est probablement la seule restée relativement intacte aujourd'hui. Le complexe du Royal Racing Club de Bruxelles reflète bien le développement du domaine sportif à Bruxelles. La tribune est un exemple de réalisations qui illustrent le fait qu'au début du 20e siècle, la pratique active du sport quoique encore réservée à un groupe restreint suscitait déjà beaucoup d'intérêt. L'intérêt croissant pour cette pratique active des sports après la Première Guerre, venant tant des hommes que des femmes, s'exprima par la construction du cottage abritant les vestiaires en 1923. L'importance grandissante accordée aux temps libres et au bien-être dans les années soixante fit que le nouveau club-house vit le jour en 1963 »;*

Considérant que la parcelle est également immédiatement limitrophe du site classé de la Forêt de Soignes et donc du site Natura 2000;

Considérant que le nouveau projet couvrant les padels se situe dans la zone des 60 mètres de protection au pourtour des bois et forêts (mais pas dans la zone des 30 mètres);

### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - Prescription générale 16 : zone de servitude au pourtour des bois et forêts;
  - Prescription particulière 13 al.3 : Construction de + de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone de sports et de loisirs en plein air;
  - Prescription particulière 13 al.4 : commerce complémentaire;
  - Application de l'article 188/7 du CoBAT : demandes soumises à évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207 §1 al.4 du CoBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art.235);

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/03/2023 au 07/04/2023 inclus, enquête pendant laquelle 30 réclamations ont été émises, à savoir 30 lettres dont une hors délai;

Considérant la teneur des réclamations émises à savoir :

- *Le Racing a évolué au fil des années mais pas les mesures de protection pour les riverains;*
- *Enfer quotidien pour les riverains, qualité de vie dégradée, préjudice moral et financier;*
- *Abattage de la haie le long du terrain de hockey : plus de barrière visuelle ni sonore → demande de replanter une haie déjà haute;*
- *Opposition à la régularisation des dug-out car nuisances;*
- *Nuisances sonores accrues depuis l'implantation des terrains de padel à la place des terrains de tennis, qui peuvent avoir des conséquences sur la santé des personnes (stress, endormissement difficile donc troubles de la concentration, de la mémorisation...);*
- *Vis-à-vis direct sur les padels et la terrasse du Club-House ainsi que sur les spots depuis l'élagage des arbres autour des terrains;*
- *Aucune proposition n'est faite pour réduire les nuisances;*
- *Contre l'utilisation de terrains synthétiques qui permettent de jouer sans limite + contamination des sols;*
- *Gênes lumineuses liées aux nouveaux mâts d'éclairage des terrains de hockey;*
- *Danger lié aux impacts de balles : le filet de protection n'est pas assez efficace;*
- *Spectateurs bruyants et non respectueux des propriétés voisines (chiens lâchés sans surveillance);*
- *Niveau sonore excessif lié à l'utilisation d'instruments de musique et de hauts parleurs lors des matches ou des stages;*
- *Fêtes post-matches trop bruyantes, tard dans la soirée, irrespectueuses des voisins (incivilités répétées);*
- *Utilisation excessive de l'eau sur la parcelle;*
- *Engorgement de l'entrée côté Ryckmans qui était censée être une entrée technique;*
- *Promesses non tenues, difficultés de dialoguer avec le Racing, pas de concertation préalable avec les riverains, doutes importants quant aux belles intentions du racing, besoin de communication et de respect;*
- *Qui appeler en cas de débordement ? la police ? elle se dit impuissante...;*
- *Pas vu le permis d'environnement ni le rapport d'incidences;*
- *Investissement en connaissance de cause mais la situation a évolué;*
- *Passivité des autorités averties depuis le début des travaux de transformation des terrains de tennis en padels;*
- *Les nuisances liées au padel augmentent les nuisances initiales liées au nombre trop important de membres et la transformation régulière du Club-house en discothèque avec gens bruyants sur les terrasses;*
- *Anarchie dans les parkings en cas de forte affluence, difficulté à se déplacer pour les véhicules de secours, garages voisins bloqués par des voitures, cohabitation dangereuse des nombreuses voitures avec les riverains;*
- *Bulles sur les terrains de tennis font office de caisse de résonance;*
- *BE a constaté des infractions au niveau de la chaufferie lors d'une prise de mesures de bruit;*
- *Demande de supprimer les padels;*
- *Occasion d'entamer une réflexion constructive sur l'impact du club au sein du quartier;*
- *Proposition de créer un « contrat de voisinage » à valeur contraignante (comme condition à la régularisation des infractions urbanistiques) décidé en accord avec la commune, le racing et les voisins et de créer un système structuré de concertation entre les 3 parties;*
- *Beaucoup de maisons vendues dans le quartier depuis 2 ans;*

- Impact sur la faune (bruit + pollution lumineuse) de la zone Natura 2000;
- Nécessité de poser des limites claires entre ce qui ressort du sport et ce qui ressort d'autres activités (disco, fêtes,...);
- Améliorer la mobilité dans l'avenue André Ryckmans en accentuant la communication à propos du kiss&ride Chaussée de Waterloo + stewards lors des matches;
- Opposé à la régularisation du cabanon car craintes de nouvelles nuisances sonores à l'avenir;
- Horaires d'utilisation trop intenses (nocturnes jusque plus de 22h, semaines de stages de 7h à 23h...) : solution à trouver avec les clubs annexes au Racing (Relax, Vivier d'Oie);
- Proposition de réduire la puissance de l'éclairage aux normes imposées par BE et de placer des protections pour que la lumière n'inonde plus jardins et façades avoisinants;
- Proposition, pour le cabanon, qu'il ne serve que des boissons non alcoolisées et suivant une plage horaire limitée aux jours de matches, qu'il n'y ait pas de terrasse, que les baffles soient interdits;
- Demande de réduire les horaires d'utilisation des infrastructures et d'interdire les instruments de musique et d'amplification;
- Politique du fait accompli et mépris à l'égard des riverains;

Considérant que la demande modifiée a été à nouveau soumise aux mesures particulières de publicité pour les mêmes motifs;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/01/2024 au 22/01/2024 inclus, enquête pendant laquelle 7 réclamations ont été émises, à savoir 7 lettres dont l'une concerne 8 riverains et une autre 4 riverains;

Considérant la teneur des réclamations émises à savoir :

- Quid de la bonne intégration des solutions alternatives proposées ?
- Non aux padels, même couverts;
- L'acoustique a-t-elle été bien étudiée ?
- Quid de l'entretien des façades vertes ?
- Quid des nuisances acoustiques liées à la ventilation du nouveau bâtiment ?
- Nuisances liées au clubhouse et à sa terrasse : non à la musique amplifiée;
- Accueil positif des efforts du club à propos du ROI et à la sensibilisation des membres;
- Non aux trois places de parking dans le talus proches des jardins voisins;
- La végétation actuelle n'est pas un écran suffisant près du parking;
- Nuisances de bruit liées aux bulles de tennis : chauffage + cris des joueurs;
- Non à la régularisation de la terrasse près du cabanon;
- Nuisances importantes liées à l'éclairage des terrains de hockey;
- Horaires d'utilisation excessifs des infrastructures;
- Demande de prévoir des mesures acoustiques et un rapport d'analyse par un spécialiste à la fin du chantier;
- Demande de suspendre les activités sur les terrains de padel en attendant la construction du hall;
- Nouveau hall pas esthétique;
- Références des permis précédents;
- Baisse de la faune dans les jardins depuis la mise en place du nouvel éclairage et des nuisances de bruit liées aux événements sportifs et festifs;
- Aucun effort à proximité de l'avenue André Ryckmans, considérant le maintien de la terrasse qui jouxte le cabanon technique, l'absence de la plantation d'un écran végétal, la luminosité exacerbée;

#### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Supplément de délai suite à la reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité : 160 jours

#### **Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

07/10/2022 : dépôt de la demande auprès de l'instance délivrance, à savoir Urban.brussels;

18/11/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2023 au 07/04/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation et avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 177/1 ou 191 du CoBAT;

Considérant l'avis Conforme de la commission de Concertation, libellé comme suit :

#### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46896-2023 introduite, en date du 07/10/2022, par Monsieur Nicolas Dupont;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à renouveler le permis pour la structure temporaire au-dessus de 3 terrains de tennis; Régulariser le chalet reconstruit à l'identique, le parking (max 50 places), le déplacement des dug-outs sur le terrain H2 et modifier la nature sportive du terrain T1 (tennis vers padel) sur le bien sis drève des Gendarmes 125;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de sports ou de loisirs de plein air;

Considérant que la parcelle comporte un monument classé : le Royal Racing Club de Bruxelles suivant arrêtés de classement du 07/05/2009 et du 11/02/2010, ainsi que sa zone de protection dont la description est la suivante : « *Le Royal Racing Club de Bruxelles se situe avenue des Chênes à Uccle, entre la chaussée de Waterloo et la forêt de Soignes. Le Racing Club de Bruxelles voit le jour en 1890, c'est un club d'athlétisme. Quatre ans plus tard, le club s'agrandit et accueille une section football. Le club se trouve à son emplacement actuel en 1901. Le 1er mai 1904, le club accueille le premier match de football international officiel en Europe, qui opposait la Belgique à la France. En 1948, les sections football et athlétisme déménagèrent vers le Stade des Trois Tilleuls à Watermael-Boitsfort: nouveau stade. Les terrains de l'avenue des Chênes ne furent désormais utilisés que pour le hockey et le tennis. On peut accéder au complexe à plusieurs endroits. L'un des accès est un portail monumental datant de l'entre-deux-guerres, du côté de la chaussée de Waterloo. Sur le terrain du Club ont été construits, outre deux terrains de hockey et les courts de tennis, plusieurs bâtiments abritant diverses fonctions et construits à des époques différentes. Du côté de la drève des Gendarmes se trouve le club-house. Le club-house, d'architecture moderne, fut construit en 1963, d'après les plans de l'architecte Jean E. Dumont. A côté du club-house se trouve un cottage construit en 1923 d'après les plans de Fritz Seeldrayers. C'est là que sont aménagés les vestiaires. Depuis la terrasse devant le club-house, une passerelle mène au premier étage du cottage, qui abrite les vestiaires des hommes. Les vestiaires des dames se trouvent au rez-de-chaussée. Le bâtiment le plus remarquable a été érigé à côté du terrain de hockey : il s'agit de la tribune couverte, construite en 1903 d'après les plans des architectes Reilig et Hauman. La tribune en béton armé compte dix étages d'escaliers où s'assoit le public. Devant la tribune se trouve un garde-corps, assez bas, peint en blanc et brun, construit en béton armé mais imitant des troncs et des branches d'arbres. Au centre de la tribune, à hauteur des sièges réservés aux invités, on peut lire les lettres RBC, également réalisées en imitation bois. La tribune a été construite dans un matériau et selon une technique tout à fait novateurs pour l'époque : le béton armé. Il s'agit de l'une des premières tribunes couvertes en Europe (hormis celles en bois) et c'est probablement la seule restée relativement intacte aujourd'hui. Le complexe du Royal Racing Club de Bruxelles reflète bien le développement du domaine sportif à Bruxelles. La tribune est un exemple de réalisations qui illustrent le fait qu'au début du 20e siècle, la pratique active du sport quoiqu'encore réservée à un groupe restreint suscitait déjà beaucoup d'intérêt. L'intérêt croissant pour cette pratique active des sports après la Première Guerre, venant tant des hommes que des femmes, s'exprima par la construction du cottage abritant les vestiaires en 1923. L'importance grandissante accordée aux temps libres et au bien-être dans les années soixante fit que le nouveau club-house vit le jour en 1963 »;*

Considérant que la parcelle est également immédiatement limitrophe du site classé de la Forêt de Soignes et donc du site Natura 2000;

#### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- Prescription particulière 13 al.3 : Construction de + de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone de sports et de loisirs en plein air;
- Prescription particulière 13 al.4 : commerce complémentaire;
- Application de l'article 188/7 du CoBAT : demandes soumises à évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207 §1 al.4 du CoBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art.235);

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/03/2023 au 07/04/2023 inclus, enquête pendant laquelle 30 réclamations ont été émises, à savoir 30 lettres dont une hors délai;

Considérant la teneur des réclamations émises à savoir :

- *Le Racing a évolué au fil des années mais pas les mesures de protection pour les riverains;*
- *Enfer quotidien pour les riverains, qualité de vie dégradée, préjudice moral et financier;*
- *Abattage de la haie le long du terrain de hockey : plus de barrière visuelle ni sonore à demande de replanter une haie déjà haute;*
- *Opposition à la régularisation des dug-out car nuisances;*
- *Nuisances sonores accrues depuis l'implantation des terrains de padel à la place des terrains de tennis, qui peuvent avoir des conséquences sur la santé des personnes (stress, endormissement difficile donc troubles de la concentration, de la mémorisation...);*
- *Vis-à-vis direct sur les padels et la terrasse du Club-House ainsi que sur les spots depuis l'élagage des arbres autour des terrains;*
- *Aucune proposition n'est faite pour réduire les nuisances;*
- *Contre l'utilisation de terrains synthétiques qui permettent de jouer sans limite + contamination des sols;*
- *Gènes lumineuses liées aux nouveaux mâts d'éclairage des terrains de hockey;*
- *Danger lié aux impacts de balles : le filet de protection n'est pas assez efficace;*
- *Spectateurs bruyants et non respectueux des propriétés voisines (chiens lâchés sans surveillance);*
- *Niveau sonore excessif lié à l'utilisation d'instruments de musique et de hauts parleurs lors des matches ou des stages;*
- *Fêtes post-matches trop bruyantes, tard dans la soirée, irrespectueuses des voisins (incivilités répétées);*
- *Utilisation excessive de l'eau sur la parcelle;*
- *Engorgement de l'entrée côté Ryckmans qui était sensée être une entrée technique;*
- *Promesses non tenues, difficultés de dialoguer avec le Racing, pas de concertation préalable avec les riverains, doutes importants quant aux belles intentions du racing, besoin de communication et de respect;*
- *Qui appeler en cas de débordement ? la police ? elle se dit impuissante...;*
- *Pas vu le permis d'environnement ni le rapport d'incidences;*
- *Investissement en connaissance de cause mais la situation a évolué;*
- *Passivité des autorités averties depuis le début des travaux de transformation des terrains de tennis en padels;*
- *Les nuisances liées au padel augmentent les nuisances initiales liées au nombre trop important de membres et la transformation régulière du Club-house en discothèque avec gens bruyants sur les terrasses;*
- *Anarchie dans les parkings en cas de forte affluence, difficulté à se déplacer pour les véhicules de secours, garages voisins bloqués par des voitures, cohabitation dangereuse des nombreuses voitures avec les riverains;*
- *Bulles sur les terrains de tennis font office de caisse de résonance;*

- BE a constaté des infractions au niveau de la chaufferie lors d'une prise de mesures de bruit;
- Demande de supprimer les padels;
- Occasion d'entamer une réflexion constructive sur l'impact du club au sein du quartier;
- Proposition de créer un « contrat de voisinage » à valeur contraignante (comme condition à la régularisation des infractions urbanistiques) décidé en accord avec la commune, le racing et les voisins et de créer un système structuré de concertation entre les 3 parties;
- Beaucoup de maisons vendues dans le quartier depuis 2 ans;
- Impact sur la faune (bruit + pollution lumineuse) de la zone Natura 2000;
- Nécessité de poser des limites claires entre ce qui ressort du sport et ce qui ressort d'autres activités (disco, fêtes,...);
- Améliorer la mobilité dans l'avenue Ryckmans en accentuant la communication à propos du kiss&ride Chaussée de Waterloo + stewards lors des matches;
- Opposé à la régularisation du cabanon car craintes de nouvelles nuisances sonores à l'avenir;
- Horaires d'utilisation trop intenses (nocturnes jusque plus de 22h, semaines de stages de 7h à 23h...) : solution à trouver avec les clubs annexes au Racing (Relax, Vivier d'Oie);
- Proposition de réduire la puissance de l'éclairage aux normes imposées par BE et de placer des protections pour que la lumière n'inonde plus jardins et façades avoisinants;
- Proposition, pour le cabanon, qu'il ne serve que des boissons non alcoolisées et suivant une plage horaire limitée aux jours de matches, qu'il n'y ait pas de terrasse, que les baffles soient interdits;
- Demande de réduire les horaires d'utilisation des infrastructures et d'interdire les instruments de musique et d'amplification;
- Politique du fait accompli et mépris à l'égard des riverains;

#### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

#### **Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

07/10/2022 : dépôt de la demande auprès de l'instance délivrance, à savoir Urban;

18/11/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2023 au 07/04/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

#### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Considérant qu'à ce titre, la demande a été soumise à l'avis de Bruxelles Environnement, repris sous la référence 16/PFU/1857462 - Ref BE :UCC\_AI\_NAT\_ROYALRACINGCLUB et libellé comme suit :

#### **NATURE**

- Considérant la localisation du centre sportif, voisin direct de la zone Natura 2000 « ZSC I : La Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la Vallée de la Woluwe Complexe Forêt de Soignes - Vallée de la Woluwe » et dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature et validés par le Plan Nature régional;
- Considérant que le projet est soumis à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation à proximité d'un site Natura 2000;

#### **MOBILITE**

- Considérant qu'il y a lieu de favoriser la pratique du vélo en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements correctement aménagés et d'accès aisés;
- Considérant que le parking vélo n. 1 ne semble pas répondre à ces caractéristiques, et entre autres, empiète sur une zone en pleine terre apte à être végétalisée;
- Considérant que la note explicative, le rapport d'incidence et le plan de déplacements d'activités ne donne aucune indication quant au nombre de visiteurs sur le site en jour normale ou en jour d'affluence au regard des part modales;
- Considérant qu'en l'absence d'information sur le nombre de visiteurs il est difficile d'évaluer les besoins en emplacements vélo;
- Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre de 44 arceaux vélo de type U inversés;
- Considérant que le parking vélo n. 3 est positionné au centre de l'aire de manœuvre de stationnement voiture afin d'éviter les parkings intempestifs au milieu de celui-ci;
- Considérant que le positionnement du parking vélo n.3 devrait générer des allées de circulation pour les voitures de 3,5m.
- Considérant que pour du stationnement en épi (en bataille) des allées de circulation de 3,5m sont trop étroites et que les voitures lors de manœuvre de stationnement risquent d'endommager les vélos sur le parking n.3;
- Considérant que pour le stationnement vélo, il est préférable de mettre en place des dispositifs de type U inversé à barre transversale à minimum 1 mètres de distances les uns des autres, permettant une meilleure sécurisation de tout type de vélos;
- Considérant que les arceaux vélos d'une section carrée/rectangulaire et pleine sont plus qualitative que des sections tubulaires, facilement et régulièrement, coupés à l'aide de simples outils de plombier;
- Considérant qu'il y a lieu d'installer à minima 1 place de stationnement vélos cargo au bout de chaque dispositif de stationnement vélo classique, entre autre, à proximité des aires de jeux et centres sportifs;

#### **BRUIT**

- Considérant que le projet est situé à proximité de zones plus sensibles, telles que définies dans l'AGRBC du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées;
- Considérant que le projet accueille des activités de paddle en plein air susceptibles de causer du bruit vers le voisinage résidentiel et de manière plus importante que les terrains de tennis;

## AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS

- Afin de pleinement garantir le maintien ou l'amélioration de l'état de conservation du site protégé voisin (Forêt de Soignes avec lisière) au sens de l'ordonnance nature, intégrer l'ensemble des mesures d'atténuation de l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (pp. 128-133), y compris concernant le chantier et la gestion future du site, dans le permis, au cas où celui-ci serait délivré;
- Renforcer la connectivité écologique par le développement d'une diversité de petits éléments de paysage tels que haies vives - par exemple pour limiter l'éclairage artificiel (phares de voitures...) en direction de la forêt, zones de fauche, buissons épineux à baies etc.
  - Privilégier les espèces végétales indigènes et conseillées pour les différentes plantations et ne pas planter d'espèces exotiques invasives; réaliser toutes (re)plantations avec au moins 80% d'espèces indigènes (semences) d'origine locale et sur au moins trois strates (herbacée, buissonnante, arbustive, arborée);
  - Mesure atténuante 1.3.5.4 (pp. 131-132) : planter des arbres et arbustes d'espèces indigènes dans la pointe nord-est du site;
  - Adapter les barrières et clôtures éventuelles pour permettre le passage de la (petite) faune (mesure atténuante 1.3.5.3 p.131 de l'EAI);
  - Conserver et stocker le bois mort sur place, si possible;
- Gérer et entretenir l'ensemble des espaces ouverts sans utilisation de pesticides ni d'autres produits toxiques pour l'environnement;
- Protéger les arbres et leurs racines contre les véhicules de chantier si, dans le cadre d'un projet, des travaux de terrassement sont effectués;
- En cas de travaux d'isolation et préalablement à tout chantier de démolition :
  - Faire vérifier par un-e expert-e en biodiversité ou écologue (notamment aux moments appropriés de l'année), la présence de gîtes ou d'animaux protégés nécessitant des mesures spéciales de prévention et de préservation (organisation du chantier et aménagements spécifiques);
  - Intégrer au projet (au moins) un dispositif favorable au développement de la nature tel que des nichoirs ou gîtes visant des animaux strictement protégés (ex : chauves-souris, rapaces nocturnes,...), des plantes grimpances, etc., avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologue, et les représenter sur plan;
- Fournir une meilleure évaluation des déplacements au prorata du nombre de visiteurs en situation normale et événementielle;
- Relocaliser et modifier les détails d'aménagement du parking vélos (U inversés à barre transversale de section carrée et de la transmission des plans d'implantation détaillé de ceux-ci);
- Faire respecter l'ensemble de la législation en matière de **bruit** en vigueur sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (notamment concernant la diffusion de son amplifié, ainsi que les bruits de voisinage) :
  - En cas de diffusion (ponctuelle) de son amplifié, et en particulier dès le début du crépuscule et pendant la nuit : le son amplifié émis sera contrôlé de telle sorte que le niveau sonore dans la zone Natura 2000 voisine ne dépasse pas 65dB(A) calculé sur une durée de 15 minutes : LAeq,15min, gI< 65dB(A). NB : une dérogation ponctuelle peut être demandée;
  - Les nouvelles installations techniques (ventilation et chaudière) liées à la mise en place d'une bulle temporaire couvrant les terrains de tennis seront choisies et installées de manière à limiter la propagation du bruit dans le voisinage;

Les nouveaux terrains de padelle feront l'objet de mesures structurelles (choix des revêtements, etc.) et organisationnelles (fonctionnement, horaires, activités proscrites, etc.) afin que leur utilisation ne génère pas de nuisances supplémentaires dans le voisinage. Ces mesures seront proposées et suivies par un bureau d'études expert en acoustique.

## MOTIVATION DE L'ACTE

### Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

Considérant que la parcelle concernée par la demande abrite le club de sport Royal Racing Club de Bruxelles;

Considérant que le site se compose, entre autres, de 12 terrains de tennis en brique pilée dont 3 couverts par une structure permanente et 1 terrain en gazon artificiel sablé; que 3 autres terrains en brique pilée peuvent être couverts en hiver par une bulle temporaire; qu'il y a également 3 terrains de padel, deux terrains de hockey (dont un avec tribune, classée) et un espace d'entraînement;

Considérant, d'autre part, que le club compte également un clubhouse (dans lequel on retrouve le bar/restaurant, la cuisine, des locaux de rangement, une chaufferie, les locaux administratifs et des sanitaires); un bâtiment abritant les vestiaires (dans lequel on retrouve 2 vestiaires avec douches, un atelier, une chaufferie et un espace sous combles); un chalet (composé d'une buvette et de rangements sportifs); un shop et un parking privé;

Considérant que le site se situe entre la Drève des Gendarmes, l'avenue Maréchal, la chaussée de Waterloo et l'avenue des Chênes; que les accès se font par l'avenue des Chênes, l'avenue Ryckmans

et l'avenue du Racing;

### Historique des permis liés à la parcelle :

- 16-2544-1926 : agrandissements au niveau du chalet (à la place du parking du bas) qui a été démoli ultérieurement;
- 16-11967-1941 : reconstruction d'une petite tribune de hockey, en face des tribunes classées;
- 16-23443-1963 : démolition des anciens chalets servant de club house (au niveau de l'actuel parking du bas) et construction de l'actuel club house (parking du haut apparaît sur les plans);
- 16-29969-1987 : grille d'accès;
- 16-30139-1987 : remplacement des pylônes d'éclairage pour le terrain de hockey principal;
- 16-33506-1997 : modification dans le club house pour ajouter des salles et aussi 2 squash et salle de fitness (parking du bas apparaît sur les plans);
- 16-34156-1999 : couverture légère sur 3 terrains de tennis;
- 16-40026-2011 : placement d'installations temporaires au-dessus de terrains de tennis;

### Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

Considérant que la demande est découpée en plusieurs volets à savoir :

- Renouvellement de permis pour la couverture temporaire des terrains de tennis;
- Régularisations d'une série d'infractions (chalet, dug-out, pylônes d'éclairage,...);
- Changement d'aménagement d'un espace sportif (aménagement de 3 terrains de padel à la place d'un terrain de tennis);

- Des interventions projetées (rénovation des vestiaires, réaménagement du parking);

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :**

1. Couverture temporaire des terrains de tennis

Considérant, à propos de la couverture saisonnière de trois terrains de tennis qui entre dans la catégorie des « Installations temporaires présentant un caractère cyclique ou saisonnier » pour laquelle un permis temporaire est délivrable pour une durée de 6 ans maximum, l'obtention d'un permis d'urbanisme temporaire délivré le 17/04/2013, arrivé à échéance en 2019;

Considérant qu'en l'espèce, la délivrance d'un nouveau permis temporaire pour une durée de 6 ans est envisageable, en ce que la pratique du tennis sous cette bulle n'a pas évolué depuis le dernier permis obtenu; que la fonction n'a pas été modifiée ni l'emplacement des bulles sollicitées par le présent permis;

Considérant donc qu'un permis temporaire pour la couverture des trois terrains de tennis dénommés n°3, n°4 et n°5 d'une durée de 6 ans limitée aux mois d'hiver peut être accordé;

Considérant par contre, que, contrairement à ce qui est formulé dans la demande, il n'est pas envisageable d'en faire un permis permanent puisqu'il s'agit d'installations temporaires et non permanentes;

2. Parkings

Considérant que le parking existant, existant depuis la construction du nouveau clubhouse, a été restructuré ces dernières années; que les matériaux au sol ont été modifiés et les emplacements de parking ont été mieux définis;

Considérant cependant que les lieux ne sont pas assez explicites et que leur utilisation est chaotique voire même sauvage par ses usagers;

Considérant la volonté du demandeur de réguler l'utilisation de la voiture au sein du parking actuel;

Considérant la rationalisation et la nouvelle répartition des places de parking accessible au staff et aux membres, à savoir 48 places de stationnement dont 1 réservée aux PMR et 1 aux deux roues, réparties comme suit : 23 places dans le parking du haut, 22 places dans le parking du bas et 3 places dans l'allée reliant les deux parkings;

Considérant que le projet prévoit un réaménagement des talus afin d'éviter le parking sauvage;

Considérant que le projet propose une augmentation des places de parking pour vélos en implantant des U inversés au centre du parking du bas afin d'éviter les parkings intempêtes au milieu de celui-ci;

Considérant que le projet propose également un parking vélos à l'arrière du « shop » et à l'entrée du site;

Considérant que cette proposition d'aménagement a le mérite de rationaliser les choses mais que l'implantation des emplacements vélos est à revoir de manière globale;

Considérant en effet que les racks vélos installés à l'entrée et près du shop empiète sur des zones de talus ou de pleine terre, il semble opportun d'étudier la possibilité de les planter dans des zones déjà imperméabilisées;

Considérant par ailleurs que les racks placés au milieu du parking du bas sont source d'insécurité pour les usagers en ce que l'espace disponible pour les manœuvres des voitures n'est pas suffisant avec un tel dispositif; qu'il y a donc lieu de renoncer à cet aménagement au centre du parking;

Considérant qu'il y a donc lieu de repenser les aménagements des racks vélos sur le site;

Considérant, en termes d'emplacements voitures, que la présence de ces deux parkings au sein du site est nécessaire au fonctionnement du club et permet d'éviter un report du parking en voirie important;

Considérant les nombreuses réclamations liées au parking sauvage dans le quartier, il semble d'autant plus essentiel d'aménager au mieux les parkings existants et de faire respecter strictement leur usage par les membres;

Considérant cependant que ce parking mieux agencé de 48 places ne permettra pas à lui seul de solutionner les problèmes de mobilité dans le quartier liés au fonctionnement du club, il est essentiel de promouvoir les déplacements doux vers le site ainsi que l'utilisation du Kiss&Ride sis chaussée de Waterloo;

Considérant dès lors qu'un aménagement rationalisé des parkings est bienvenu mais doit encore être adapté en termes de parkings vélos;

Considérant les nuisances de bruit générées par la présence du parking, bien que nécessaire au fonctionnement du site, sont impactantes pour le voisinage immédiat (bruit de moteur, de portes qui claquent, accélérations, conversations qui se prolongent tard le soir,...), il convient de profiter du nouvel aménagement du parking pour intégrer des panneaux acoustiques à la limite avec les propriétés voisines, intelligemment intégrés dans une végétation intensifiée et pour qu'ils permettent encore le passage de la petite faune;

3. Chalet

Considérant que le bâtiment appelé "cabanon" a toujours existé sur le site depuis le début de l'histoire du club;

Que le bâtiment reprenait des espaces de stockage, des espaces de rangements et un garage; que plus récemment on y rajouta un espace de rangement de boissons - ainsi que, plus tard, 2 pompes à bière volantes;

Considérant que, bien qu'utilisé pour divers rangements, le bâtiment existant avait déjà vocation à permettre aux membres et spectateurs de se désaltérer, à l'époque, à l'extérieur du bâtiment;

Considérant qu'en 2010, il a été constaté que le bâtiment "cabanon" était dans un très mauvais état, et menaçait de s'écrouler, devenant, de ce fait, dangereux pour les jeunes qui jouaient sur les 2 terrains de hockey;

Considérant que le propriétaire a décidé de démolir le bâtiment et de le reconstruire à l'identique (même volumétrie et même esthétique); que le nouveau bâtiment baptisé "chalet" est reconstruit en 2011 sur les fondations de l'ancien bâtiment afin d'officialiser une situation existante en offrant un espace agréable pour les membres et les visiteurs dans lequel ils peuvent profiter d'une boisson, de snacks ou de sandwiches tout en ayant vue sur les terrains; que des sanitaires ont été rajoutés dans la volumétrie existante;

Considérant que la présence du chalet en partie basse du club permet d'intensifier la politique de meilleure gestion de la mobilité en offrant aux parents et jeunes la possibilité de pouvoir utiliser le chalet comme une buvette en entrant directement au club soit par l'avenue Ryckmans soit l'avenue du Racing (Chaussée de Waterloo) sans devoir remonter au clubhouse pour une boisson ou un sandwich;

Considérant que tout en gardant les bases du bâtiment précédant, la nouvelle construction optimise l'emprise au sol existante;

Considérant que la surface de l'ancien garage n'a pas été utilisée et que l'arrière bâtiment contre talus a été rationalisé pour une surface légèrement moindre;

Considérant que l'ancien bâtiment a été démolí à l'exception des fondations qui ont servi pour reconstruire celui-ci sur de bons repères; que le nouveau bâtiment fonctionne avec des caves ventilées permettant un rangement efficace pour le matériel de hockey;

Considérant que la toiture côté terrains a été raccourcie au profit d'un allongement de celle à l'arrière afin de donner un peu de hauteur dans les nouveaux sanitaires; que la façade a été isolée et recouverte de lattes en bois afin de mieux se fondre dans l'environnement boisé du site;



Considérant que le chalet fonctionne depuis 10 ans et s'avère être un excellent complément au clubhouse, situé en partie haute du site; qu'il permet une meilleure gestion des différents publics liés aux différents sports, notamment lors de matchs importants du championnat de hockey par rapport au tennis à l'entre-saison;

Considérant donc que le changement d'utilisation de ce chalet de stockage en buvette est envisageable en ce que cette utilisation est compatible avec les prescriptions du PRAS qui dit que « les zones de sports ou de loisirs en plein air peuvent être affectées aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité », ce qui est le cas ici;

Considérant qu'en effet, la buvette présente une superficie de 145 m<sup>2</sup>, ce qui peut être considéré comme une taille faible, au vu de la superficie totale de la parcelle;

Considérant donc que la régularisation de la transformation de l'ancien chalet de stockage en buvette est acceptable;

Considérant cependant que l'utilisation de cette buvette doit se limiter à un usage intérieur et qu'il convient de ne pas aménager de terrasse permettant le stationnement longue durée des usagers à l'extérieur, et ce afin de limiter les nuisances liées au bruit pour les riverains ainsi que les éventuels débordements festifs après les matches;

4. Dug-Out

Considérant que lors du renouvellement du terrain H2, les anciens dug-out qui se situaient du côté de l'avenue Maréchal ont été démontés et remontés de l'autre côté du terrain afin d'être similaires à la situation du terrain H1 (tribune); que les nouveaux dug-out coïncident avec l'ancien emplacement du curling;

Considérant que le déplacement des dug-out de l'autre côté du terrain permet une meilleure visibilité des joueurs, surtout lors des prises de vue des différentes télévisions qui viennent retransmettre les matchs;

Considérant cependant que le nouvel emplacement des dug-out augmente les nuisances de bruit pour les riverains côté rue Ryckmans;

Considérant que cette nouvelle implantation peut être acceptable mais qu'il convient d'apporter une amélioration en termes de nuisances liées au bruit dans cette zone en plaçant des panneaux acoustiques à l'arrière de ces dug-out, en les étudiant pour qu'ils permettent encore le passage de la petite faune;

5. Eclairage

Considérant que les règlements de l'ARBH (Association Royale Belge de Hockey) exige un éclairage de 300 lux réparti de manière globale sur les terrains de hockey pour une homologation à la compétition; Considérant que, l'ARBH se calquant sur le championnat néerlandais, imposera à partir de l'année prochaine de passer à 500 lux global pour un terrain homologué;

Considérant que l'évaluation appropriée des incidences met en évidence les résultats d'une campagne de mesures de lumière effectuée fin 2021 afin d'évaluer les incidences du site en termes de luminosité;

Considérant que celle-ci montre un halo lumineux principal au niveau des terrains de hockey ainsi qu'un deuxième halo lumineux plus réduit au niveau des terrains de padel, construits en infraction;

Considérant que cette étude montre que l'intensité lumineuse perçue ne s'étend pas au-delà du site de la demande; que bien que l'intensité lumineuse semble se cantonner au site, l'éclairage du site produit un halo lumineux qui surplombe le site et qui est perceptible par l'œil humain;

Considérant que les mesures réalisées en bordure du site Natura 2000 montrent une intensité lumineuse faible; que dès lors, les incidences liées à l'éclairage du site sur le site Natura 2000 sont faibles;

Considérant toutefois que l'éclairage des terrains de padel réduit la qualité de l'espace comme corridor écologique;

Considérant donc que l'implantation des terrains de padel si proches du site Natura 2000 n'est pas opportune et doit être repensée;

Considérant que l'éclairage puissant des terrains de hockey semble nécessaire à la pratique homologuée de ce sport;

Considérant cependant que les nuisances liées à l'éclairage des terrains de hockey pour les riverains semblent être plus impactantes que ne le laisse entendre l'évaluation appropriée des incidences;

Considérant donc que, même si ces éclairages peuvent être reconnus comme nécessaires à la pratique du hockey, le club sportif se doit de limiter l'impact de ses pylônes lumineux sur les propriétés voisines; qu'il est donc nécessaire d'amoindrir cet impact lumineux sur les façades arrières des maisons côté rue Ryckmans par la replantation d'un écran végétal épais et haut, tout au long de la limite avec l'arrière de ces maisons, permettant également de réduire les vues depuis les jardins voisins sur les terrains de sport;

6. Terrains de padel

Considérant qu'en 2021, un terrain de tennis a été transformé, sans autorisation, en 3 terrains de padel;

Considérant que le choix de l'emplacement s'est porté sur le terrain de tennis situé entre les deux parkings, au sein de la zone tampon de la zone Natura 2000, à proximité directe des habitations de l'avenue des Chênes ;

Considérant que ce choix est expliqué par le demandeur pour sa proximité avec le clubhouse et donc une facilité de contrôle depuis celui-ci ainsi qu'avec la voirie, facilitant l'apport des matériaux lors des travaux;

Considérant que cette implantation est loin d'être judicieuse étant donné les nuisances liées au bruit et à l'éclairage, particulièrement impactantes pour le voisinage et le site Natura 2000;

Considérant, en effet, qu'il est avéré que les activités de padel apportent bien plus de nuisances qu'un seul terrain de tennis en raison du type de raquette, du revêtement de sol plus dur et de la présence de parois latérales, dont certaines sont des grilles métalliques; que la fréquence des coups est aussi plus élevée au padel qu'au tennis;

Considérant également que le nombre de joueurs sur un terrain de padel est de 4 personnes; qu'un terrain de tennis peut héberger 3 terrains de padels, ce qui résulte en 12 joueurs en mode d'occupation complète; ce qui génère automatiquement plus de bruit;

Considérant donc que les trois terrains de padel produisent de nombreuses nuisances, tant en termes de bruit que de pollution lumineuse, tant pour les riverains que pour la zone Natura 2000 toute proche;

Considérant qu'il convient de déplacer les trois terrains de padel au centre du site (y compris les mâts d'éclairage), hors de la zone tampon de la zone Natura 2000 et le plus loin possible des habitations (donc à l'emplacement du terrain de tennis n°2);

Qu'il y a lieu de restituer le terrain de tennis initial;

Considérant qu'il convient également d'étudier toute solution structurelle afin de limiter l'impact des nuisances sonores due à l'utilisation de ces terrains ;

7. Impacts sur la zone Natura 2000

Considérant que la demande est soumise à évaluation appropriée des incidences étant donné sa proximité immédiate avec la Forêt de Soignes, classée comme site et comme zone Natura 2000;

Considérant que l'évaluation appropriée des incidences décrit l'ensemble des nuisances liées à l'exploitation du site par le Racing Club, et propose des mesures d'atténuation à prendre pour limiter ces nuisances dont il y a lieu de tenir compte;

8. Site classé

Considérant que le projet se trouve soumis à l'application de l'article 207 §1 al.4 du CoBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art.235);

Considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/02/2010 a classé comme monument certaines parties du Royal Racing Club de Bruxelles sis avenue des Chênes 125 à Uccle; que sont concernés par la protection :

- la totalité de la tribune en béton armé;
- les façades et les toitures du cottage;
- le portique d'entrée sis Chaussée de Waterloo;
- les façades, la toiture, la terrasse et la structure intérieure du clubhouse sis Drève des Gendarmes.

Considérant que les travaux portent sur des parties non protégées d'un bien protégé, que l'article 177, § 2 du CoBAT n'étant par conséquent pas d'application, l'avis de la CRMS ne doit pas être demandé;

Considérant que les actes et travaux proposés sont sans incidences sur le patrimoine;

9. Relations de bon voisinage

Considérant les nombreuses plaintes des riverains ainsi que le peu de réactions du Racing en cas de problèmes liées à l'exploitation du site et notamment en termes de nuisances liées aux activités annexes au sport en tant que tel, à savoir l'aspect festif des activités (y compris les éclairages des terrains) ;

Considérant qu'il n'appartient pas à la commission de concertation de s'exprimer sur des problématiques civiles et non urbanistiques;

Considérant qu'il n'est pas possible, dans un permis d'urbanisme, de réglementer des horaires d'exploitation ou le type de boissons vendues dans une buvette;

Considérant cependant qu'il est nécessaire, pour le bien-être de tous, de trouver des solutions dans un esprit de dialogue et de respect mutuel, et notamment en matière de gestion des flux de mobilité et de stationnement ainsi qu'en termes de gestion du bruit sur le site;

Considérant de ce fait, que la Commune d'Uccle s'engage à revenir vers les riverains et l'exploitant du Racing, afin d'appuyer une charte de bon voisinage, englobant l'ensemble des éléments problématique non soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant en outre que la présente demande de permis ne vise pas l'entièreté des modifications et/ou infractions urbanistiques présentes sur le site, notamment au niveau des vestiaires (changement des menuiseries, percement de baies,...) pour lesquelles une nouvelle demande de permis devra être sollicitée dans les meilleurs délais;

Considérant par ailleurs, le manque de cohérence entre la réelle demande et l'évaluation appropriées des incidences, par rapport à l'ensemble des points de la demande et ceux qui n'ont pas été visés ;

Considérant que la plupart des aménagements proposés sont inhérents à l'exploitation d'un tel site à vocation sportive;

Considérant cependant que les nuisances générées par l'exploitation de ce site sur les riverains ainsi que sur la zone Natura 2000 ne sont pas négligeables et nécessitent d'être amoindries;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 177/1 ou 191 du CoBAT.

Conditions :

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- repenser les aménagements des racks vélos sur le site;
- ne pas aménager de terrasse extérieure devant le chalet-buvette;
- placer des panneaux acoustiques à l'arrière des dug-out ainsi que le long du parking en les étudiant pour qu'ils permettent encore le passage de la petite faune;
- replanter un écran végétal épais et haut, avec des arbres déjà adultes et un plan d'aménagement paysager d'espèces indigènes et à haute valeur biologique, tout au long de la limite avec l'arrière des maisons côté Ryckmans et de l'avenue des Chênes (et y intégrer les protections acoustiques afin de ne pas créer de nouvelles nuisances visuelles pour les riverains);
- déplacer les trois terrains de padel à l'emplacement du terrain de tennis n°2 (derrière le parking du bas) et restituer le terrain de tennis initial, entre les deux parkings;
- prévoir, au niveau des terrains de padel déplacés, une solution structurelle par rapport aux nuisances sonores et validée par une étude acoustique (par exemple par un bâtiment ou une couverture) ;
- intégrer au projet les mesures d'atténuation proposées dans l'évaluation appropriée des incidences;
- adapter l'évaluation appropriée des incidences en fonction de la réelle demande ;
- répondre aux conditions de Bruxelles Environnement ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;

d'être accessoire en ce qu'il ne s'agit qu'il ne s'agit que d'aménagements et de positionnements des infrastructures ;

de répondre à une objection sur la demande telle qu'introduite en ce que les impacts, autant sur la zone Natura 2000 que sur les riverains doivent être significativement limités ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 177/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Considérant que le Fonctionnaire délégué fait sien l'avis de la commission de concertation et s'y rallie sans réserve;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a notifié au demandeur la nécessité de répondre à des conditions pour rencontrer la notion de bon aménagement des lieux, sous forme d'un Article 191, envoyé le 30/05/2023;

30/05/2023 : envoi d'une demande de plans modifiés par URBAN;

24/10/2023 : réception de la demande modifiée en application de l'article 177/1 du CoBAT et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité;

08/01/2024 au 22/01/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

07/02/2024 : séance publique de la Commission de Concertation;

### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis de Bruxelles Environnement daté du 22/01/2024, référencé : UCC\_AI\_NAT\_RoyalRacing\_II et libellé comme suit :

#### **NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS**

- Considérant notre avis d'instance du 14/04/2023;
- Considérant le réaménagement prévu avec replantation de haies et d'arbres de petite taille au droit de l'entrée du club (entrée parking) ainsi que le réaménagement du talus le long de l'avenue des Chênes;
- Considérant que les pelouses autour des terrains de hockey & tennis feront désormais l'objet de tontes différenciées (cf. note explicative);
- Considérant que le captage d'eau souterraine reste limité à 5000 m<sup>3</sup>/an;

#### **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION**

- Intégrer les recommandations de l'avis BE du 14/04/2023 au projet et/ou aux permis à délivrer :
- *Afin de pleinement garantir le maintien ou l'amélioration de l'état de conservation du site protégé voisin (Forêt de Soignes avec lisière) au sens de l'ordonnance nature, intégrer l'ensemble des mesures d'atténuation de l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (pp. 128-133), y compris concernant le chantier et la gestion future du site, dans le permis, au cas où celui-ci serait délivré;*
- *Renforcer la connectivité écologique par le développement d'une diversité de petits éléments de paysage tels que haies vives - par exemple pour limiter l'éclairage artificiel (phares de voitures...) en direction de la forêt, zones de fauche, buissons épineux à baies etc :*
  - *Privilégier les espèces végétales indigènes et conseillées pour les différentes plantations et ne pas planter d'espèces exotiques invasives; réaliser toutes (re)plantations avec au moins 80% d'espèces indigènes (semences) d'origine locale et sur au moins trois strates (herbacée, buissonnante, arbustive, arborée);*
  - *Mesure atténuante 1.3.5.4 (pp. 131-132) : planter des arbres et arbustes d'espèces indigènes<sup>2</sup> dans la pointe nord-est du site;*
  - *Conserver et stocker le bois mort sur place, si possible;*
- *Gérer et entretenir l'ensemble des espaces ouverts de manière différenciée, sans utilisation de pesticides ni d'autres produits toxiques pour l'environnement;*
- *Protéger les arbres et leurs racines contre les véhicules de chantier si, dans le cadre d'un projet, des travaux de terrassement sont effectués;*
- *En cas de travaux d'isolation et préalablement à tout chantier de démolition :*
  - *Faire vérifier par un-e expert-e en biodiversité ou écologue (notamment aux moments appropriés de l'année), la présence de gîtes ou d'animaux protégés nécessitant des mesures spéciales de prévention et de préservation (organisation du chantier et aménagements spécifiques);*
  - *Intégrer au projet (au moins) un dispositif favorable au développement de la nature tel que des nichoirs ou gîtes visant des animaux strictement protégés (ex : chauves-souris, rapaces nocturnes,...), des plantes grimpantes, etc., avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologue, et les représenter sur plan;*
- *Faire respecter l'ensemble de la législation en matière de bruit en vigueur sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (notamment concernant la diffusion de son amplifié, ainsi que les bruits de voisinage) :*
  - *En cas de diffusion (ponctuelle) de son amplifié, et en particulier dès le début du crépuscule et pendant la nuit : le son amplifié émis sera contrôlé de telle sorte que le niveau sonore dans la zone Natura 2000 voisine ne dépasse pas 65dB(A) calculé sur une durée de 15 minutes : LAeq,15min, gl< 65dB(A). NB : une dérogation ponctuelle peut être demandée;*
  - *Les nouvelles installations techniques (ventilation et chaudière) liées à la mise en place d'une bulle temporaire couvrant les terrains de tennis seront choisies et installées de manière à limiter la propagation du bruit dans le voisinage;*

*Les nouveaux terrains de paddle feront l'objet de mesures structurelles (choix des revêtements, etc.) et organisationnelles (fonctionnement, horaires, activités proscrites, etc.) afin que leur utilisation ne génère pas de nuisances supplémentaires dans le voisinage. Ces mesures seront proposées et suivies par un bureau d'études expert en acoustique;*

Vu l'avis SIAMU du 22/12/2023, référencé T.1993.0864/24;

Considérant que cet avis est favorable sous conditions et qu'il y a lieu d'en tenir compte;

Vu l'avis VIVAQUA du 30/01/2024, référencé IN 1397875, dossier 12840 dont il y a lieu de tenir compte;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

#### **Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

Considérant que la parcelle concernée par la demande abrite le club de sport Royal Racing Club de Bruxelles ;

Considérant que le site se compose, entre autres, de 12 terrains de tennis en brique pilée dont 3 couverts par une structure permanente et 1 terrain en gazon artificiel sablé; que 3 autres terrains en brique pilée peuvent être couverts en hiver par une bulle temporaire; qu'il y a également 3 terrains de padel, deux terrains de hockey (dont un avec tribune, classée) et un espace d'entraînement;

Considérant, d'autre part, que le club compte également un clubhouse (dans lequel on retrouve le bar/restaurant, la cuisine, des locaux de rangement, une chaufferie, les locaux administratifs et des sanitaires); un bâtiment abritant les vestiaires (dans lequel on retrouve 2 vestiaires avec douches, un atelier, une chaufferie et un espace sous combles); un chalet (composé d'une buvette et de rangements sportifs); un shop et un parking privé;

Considérant que le site se situe entre la Drève des Gendarmes, l'avenue Maréchal, la chaussée de Waterloo et l'avenue des Chênes; que les accès se font par l'avenue des Chênes, l'avenue André Ryckmans et l'avenue du Racing;

#### **Historique des permis liés à la parcelle :**

1. 16-2544-1926 : Agrandissements au niveau du chalet (à la place du parking du bas) qui a été démoli ultérieurement;
2. 16-11967-1941 : reconstruction d'une petite tribune de hockey, en face des tribunes classées;
3. 16-23443-1963 : démolition des anciens chalets servant de club house (au niveau de l'actuel parking du bas) et construction de l'actuel club house (parking du haut apparait sur les plans);
4. 16-29969-1987 : grille d'accès;
5. 16-30139-1987 : remplacement des pylônes d'éclairage pour le terrain de hockey principal;
6. 16-33506-1997 : modification dans le club house pour ajouter des salles et aussi 2 squash et salle de fitness (parking du bas apparait sur les plans);
7. 16-34156-1999 : couverture légère sur 3 terrains de tennis;
8. 16-40026-2011 : placement d'installations temporaires au-dessus de terrains de tennis;

#### **Considérant que la demande initiale devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- repenser les aménagements des racks vélos sur le site;
- ne pas aménager de terrasse extérieure devant le chalet-buvette;
- placer des panneaux acoustiques à l'arrière des dug-out ainsi que le long du parking en les étudiant pour qu'ils permettent encore le passage de la petite faune;
- replanter un écran végétal épais et haut, avec des arbres déjà adultes et un plan d'aménagement paysager d'espèces indigènes et à haute valeur biologique, tout au long de la limite avec l'arrière des maisons côté André Ryckmans et de l'avenue des Chênes (et y intégrer les protections acoustiques afin de ne pas créer de nouvelles nuisances visuelles pour les riverains);
- déplacer les trois terrains de padel à l'emplacement du terrain de tennis n°2 (derrière le parking du bas) et restituer le terrain de tennis initial, entre les deux parkings;
- prévoir, au niveau des terrains de padel déplacés, une solution structurelle par rapport aux nuisances sonores et validée par une étude acoustique (par exemple par un bâtiment ou une couverture);
- intégrer au projet les mesures d'atténuation proposées dans l'évaluation appropriée des incidences;
- adapter l'évaluation appropriée des incidences en fonction de la réelle demande;
- répondre aux conditions de Bruxelles Environnement;

#### **Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée en application de l'article 177/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 24/10/2023 :**

Considérant que le projet modifié répond aux conditions émises par le 191 et/ou la Commission de concertation de la manière suivante :

Considérant que le projet modifié répond à la condition « *repenser les aménagements des racks vélos sur le site* » en supprimant le grand parking vélos au milieu du parking voiture (parking du bas), ainsi que celui prévu sur la butte à l'entrée du parking du haut; que les parkings vélos proposés seront ainsi répartis de manière plus homogène; que le parking vélos principal en face du clubhouse est agrandi;

Considérant que d'autres parkings vélos supplémentaires sont prévus ailleurs dans le club, près de ses autres entrées, à proximité des deux terrains de hockey, au niveau des accès avenue André Ryckmans et avenue du Racing;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **ne pas aménager de terrasse extérieure devant le chalet-buvette** » en précisant qu'aucune terrasse ne sera créée au droit du chalet réaménagé entre les deux terrains de hockey;

Considérant cependant que le demandeur précise qu'il n'y a pas de terrasse attenante au chalet, mais un simple espace où les gens peuvent se retrouver pour boire un café le mercredi après-midi ou le samedi matin lors des entraînements et/ou matchs des enfants; que le chalet est en effet un endroit permettant de servir une boisson aux parents accompagnant leurs enfants aux entraînements et aux visiteurs occasionnels; que la présence éventuelle de tables devant le chalet est à prendre comme une offre de places assises accessoire pour les parents accompagnateurs mais pas comme une terrasse où l'on sert à boire et à manger à toute heure;

Considérant que cette justification n'est pas pertinente et que la description qui est faite de cette utilisation rencontre tout à fait la notion de « terrasse »;

Considérant qu'il est entendu qu'aucune terrasse ne peut être implantée à cet endroit, la réponse apportée par le projet modifié à cette condition n'est pas adéquate; il y a donc lieu de renoncer à toute terrasse à cet endroit en démontant les revêtements au sol et en renonçant aux tables et chaises proposées;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **placer des panneaux acoustiques à l'arrière des dug-out ainsi que le long du parking en les étudiant pour qu'ils permettent encore le passage de la petite faune** » en précisant la nature exacte des dug-outs, à savoir, un espace où les joueurs peuvent s'abriter de la pluie ou du soleil en attendant de monter sur le terrain; qu'il ne s'agit en aucun cas de vestiaires ou autre;

Considérant dès lors que la Commission de concertation semble avoir surestimé les nuisances de bruit que ce type d'infrastructure était susceptible de provoquer, il est admis, après explications fournies par le projet modifié, que l'écran acoustique demandé devient non pertinent, puisque l'utilisation de ces éléments se limite aux heures de matches et n'a d'autre vocation que d'accueillir quelques joueurs et le staff;

Considérant dès lors que cette condition n'a plus lieu d'être;

Considérant d'autre part que le demandeur admet dans son projet modifié une erreur d'exécution en ce que la haie à l'arrière des dug-outs a été excessivement taillée au printemps 2023; que cette haie de Prunus Laurocerasus est de nature à repousser rapidement et reviendra rapidement à un niveau suffisant; qu'en attendant le demandeur a décidé de remonter les filets de protection se trouvant de ce côté du terrain; qu'il y a lieu pour ces mesures temporaires de respecter les dimensions et les couleurs de filet permettant de minimiser l'impact sur l'avifaune ;

Considérant que la barrière végétale doit être renforcée à cet endroit avec des sujets de haut développement afin de réduire significativement les nuisances lumineuses dues aux éclairages des terrains de hockey pour les riverains de l'avenue André Ryckmans;

Considérant dès lors que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition ne peut être considérée comme suffisante;

Considérant que le long du parking, le demandeur explique que la mise en œuvre d'écrans acoustiques tout le long du chemin entre le parking du bas et celui du bas est techniquement difficile, onéreuse et peu pertinente vu la configuration des lieux; que pour lui, la végétation est déjà bien présente à cet endroit;

Considérant que le projet prévoit de réaménager en le verdurant le talus côté voisin, afin d'empêcher le parking sauvage côté voisins de l'avenue des Chênes;

Considérant cependant que le projet prévoit trois places de parking le long du talus, à proximité immédiate du fond des jardins voisins; que cette implantation est de nature à augmenter les nuisances de bruit pour les habitations voisines; qu'il y a lieu de renoncer à ces trois places de parking et de verdurer cette zone afin d'augmenter la végétalisation du talus sur toute sa longueur;

Considérant que le demandeur a également mis en place un Règlement d'Ordre Intérieur dans lequel est rappelée une série de règles de bonne conduite et de bons comportements qui doivent être respectés par les membres; que des pictogrammes avec rappel des principes de bienséance de base vont être installés dans le club; que plusieurs rappels ont été envoyés aux membres par email et diffusés sur les réseaux sociaux du club, et des mesures disciplinaires ont été prises à l'égard de certains membres dont les comportements ont été jugés excessifs;

Considérant d'autre part qu'une campagne de sensibilisation au sujet de la mobilité douce, renforcée par la mise en œuvre des nouveaux parkings vélos et l'ouverture de la grille côté chaussée de Waterloo (présence de nombreux moyens de transport) est mise en place au sein du club;

Considérant que ces démarches sont à poursuivre dans le temps de manière assidue afin d'apaiser les tensions avec les riverains qui subissent les conséquences des incivilités de certains membres en termes de bruit au sein du site et particulièrement sur le parking et depuis le clubhouse et sa terrasse;

Considérant dès lors que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **replanter un écran végétal épais et haut, avec des arbres déjà adultes et un plan d'aménagement paysager d'espèces indigènes et à haute valeur biologique, tout au long de la limite avec l'arrière des maisons côté avenue André Ryckmans et de l'avenue des Chênes** » en précisant que, suite à l'analyse de la limite de terrain par rapport aux voisins, côté Chênes, Sénéchal et Ryckmans, certains arbres ont été enlevés par sécurité (arbres malades); que néanmoins dans la suite logique de la rénovation de la Tribune et du terrain de hockey n°1 (en face de la tribune), le demandeur s'engage à replanter des arbres pour recréer l'écran manquant dans la 1ère partie de la haie mitoyenne; que la campagne de plantation ne commencera qu'après les chantiers de la tribune et du terrain n°1 afin de ne pas endommager ce qui serait fraîchement planté;

Considérant dès lors que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond aux conditions « **déplacer les trois terrains de padel à l'emplacement du terrain de tennis n°2 (derrière le parking du bas) et restituer le terrain de tennis initial, entre les deux parkings** » et « **prévoir, au niveau des terrains de padel déplacés, une solution structurelle par rapport aux nuisances sonores et validée par une étude acoustique (par exemple par un bâtiment ou une couverture)** » en démontrant que le déplacement des terrains de padel sur le terrain de tennis n°3 (terrain actuel = terrain n°2) n'est techniquement pas possible car le terrain n°3 est plus petit en largeur que le terrain n°2 (Longueur terrain Padel = 20m; Largeur terrain n°2 = 20m37; Largeur terrain n°3 = 17m67); que l'installation des padels à cet endroit obligerait à creuser dans le talus du terrain n°1 et supprimerait l'accès PMR au site (hockey, bulle et vestiaires);

Considérant de plus, qu'étant donné la configuration du site (voisins en hauteur par rapport aux niveaux des terrains de sport), le gain léger du fait de l'éloignement par rapport à ces derniers est réduit par le fait que les terrains de padels seraient plus bas sur le site, sans compter un risque de gêne vis-à-vis de l'avenue Maréchal sans vraiment résoudre celui de l'avenue des Chênes;

Considérant que dès lors, sur base de l'hypothèse où les terrains resteraient sur le terrain n°2, le demandeur a étudié le problème en demandant conseil auprès de professionnels (acousticien et entreprises agréées en murs acoustiques); qu'aucun professionnel ne garantit les résultats suite à la pose d'écrans acoustiques, du fait de la particularité de la configuration du site;

Considérant que le demandeur a donc imaginé une solution plus radicale; qu'après étude de faisabilité, le demandeur propose d'enfermer les 3 terrains de padels dans une construction englobant les cours existants et comprenant une isolation acoustique permettant de contenir les nuisances sonores; que les murs de façades de la construction projetée ont approximativement la même hauteur qu'un mur acoustique (recommandé par les professionnels, min 7m);

Considérant que la toiture permettra au club de bénéficier de panneaux solaires en suffisance pour réduire la consommation énergétique du club; que 4 citernes d'eau de pluie provenant de la couverture des padels récolteront les eaux pluviales qui seront directement utilisées pour l'arrosage en été des terrains de tennis, et en hiver pour l'arrosage des 6 terrains de tennis couverts;

Considérant que cette solution apporte plusieurs avantages :

- Elle répond aux problèmes initiaux de nuisances liées au bruit des balles contre les parois des padels, ainsi que des cris des joueurs;
- Elle règle le problème de l'éclairage des terrains par rapport à la zone Natura 2000;
- Elle réduit très fortement, de par son rôle de zone tampon entre le clubhouse (et notamment la terrasse) et le voisinage, la problématique des nuisances sonores du clubhouse. Il est tout de même à préciser que la construction de ce volume ne dédouane en aucun cas le club de faire respecter le silence sur la terrasse du clubhouse le soir et la nuit (pas de musique amplifiée,...);
- Elle permet de restructurer l'espace d'entrée du club, délimité par le clubhouse d'une part et par le nouveau bâtiment d'autre part;

- L'ensemble des faces du bâtiment seront végétalisées, participant donc à la coulée verte partant de la forêt de Soignes, avec une partie centrale en bardage bois marquant les 2 accès aux padels. Le choix de murs végétalisés permet d'inscrire totalement le nouveau bâtiment dans son contexte boisé et de le fondre dans le paysage, malgré sa hauteur assez imposante, inhérente à la pratique du sport;
- L'emplacement définitif des padels couverts entraîne l'abattage de 2 arbres, un Cupressus (Cyprès commun) et un Fagus Sylvatica rouge (Hêtre rouge); Il y aura lieu de compenser l'abattage de ces deux arbres par la replantation de plusieurs arbres supplémentaires au sein du site et de fournir un plan de plantation (avec abattages et replantations);

Considérant que le choix précis des espèces composant les murs végétalisés devront être choisis afin de participer à l'amélioration de la nature au sein du site en suivant, par exemple, les recommandations d'un écologue ;

Considérant que l'implantation de ce nouveau bâtiment se situe dans la zone de servitudes de 60 m au pourtour des bois et forêts mais pas dans la zone des 30 mètres;

Considérant qu'il s'agit d'une zone non aedificandi qui peut être ramenée à 30 m suivant conditions;

Considérant cependant que cette interdiction de bâtir ne s'applique pas aux parcelles sur lesquelles des constructions existent au jour de l'entrée en vigueur du PRAS, ce qui est le cas ici;

Considérant que tout accroissement du volume bâti dans cette zone supérieure à 20% des volumes existants doit être soumis à des mesures particulières de publicité, ce qui a été le cas ici;

Considérant que cet accroissement de plus de 20% ne peut déroger à la limite des 30 mètres;

Considérant que le nouveau bâtiment couvrant les padels est situé au-delà de la zone des 30 mètres; qu'il s'intègre à son environnement bâti et non bâti; qu'il présente des caractéristiques urbanistiques semblables aux constructions déjà présentes sur le site (bâtiment sportif en zone de sports et loisirs); qu'il a été soumis aux mesures particulières de publicité;

Considérant également que ce nouveau bâtiment est également soumis aux prescriptions de la zone de sports ou de loisirs en plein air; que dans ce cas, il a été soumis aux mesures particulières de publicité et que suite à sa construction, la superficie totale au sol des infrastructures et constructions n'excède pas 20% de la superficie de la zone;

Considérant dès lors que la réponse apportée par le projet modifié à ces conditions est pertinente, bien étudiée et permet de réduire significativement les nuisances pour les riverains et pour la zone Natura 2000; elle peut donc être considérée comme adéquate et suffisante et la construction du hall sur les terrains de padel peut être acceptée telle que proposée;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **intégrer au projet les mesures d'atténuation proposées dans l'évaluation appropriée des incidences** » de la manière suivante :

En termes de perturbation liée à l'**éclairage**, le demandeur affirme qu'il tente d'améliorer l'impact que le club peut avoir sur son environnement direct (voisins, faune et flore), en mettant en place, dès que possible, des détecteurs de présence afin de limiter le temps des différents éclairages avec une extinction automatique et programmée des éclairages sportifs.

En particulier, et en passant en revue les différentes activités sportives :

- L'éclairage du Padel, déjà réglementé grâce à des heures d'utilisation réduites de manière significative, ne posera plus de problème une fois la solution de la boîte acoustique mise en œuvre;
- L'éclairage des Tennis ne pose aucun souci, d'autant plus que ceux qui pourraient impacter l'environnement sont ceux des espaces intérieurs (bulle et structure);
- Concernant les éclairages des terrains de Hockey, le demandeur est malheureusement dépendant de contraintes inhérentes à la pratique de ce sport à un haut niveau :
  - a) Concernant l'orientation et la dispersion, le club est tenu par les exigences de la fédération belge de hockey (ARBH), Règlement Sportif Hockey Outdoor 23-24, art. 28.3. 28.3 Eclairage Obligatoire pour toute rencontre commençant dans l'heure qui précède le coucher du soleil. Rapport Min/Max >0.5 et Min/Moy > 0.7 :
    - Division honneur Messieurs et Dames Belgian League: illumination horizontale moyenne de 300 lux au moins et minimum de 210 lux;
  - b) Concernant la possibilité de placer des filtres ambrés ou des led ambrés, il est impossible de mettre des filtres ambrés devant les luminaires. La FIH stipule que la couleur de l'éclairage doit être > 4000K afin de bien distinguer les équipes sur le terrain, ce qui est plus difficile avec un éclairage ambré;

Considérant que ces considérations sont compréhensibles et inhérentes à la pratique du hockey à haut niveau;

Considérant cependant qu'il n'est pas démontré que ces puissances d'éclairage sont nécessaires au quotidien, mais qu'il apparait dans les explications données par le demandeur, que ces exigences de la fédération ne concernent que certains matches de haut niveau;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir deux types d'éclairage, à savoir un éclairage plus raisonnable pour les entraînements et les matches locaux et un éclairage « augmenté » suivant les exigences de la fédération en cas de match de haut niveau; (voir explications données en séance pour ce point)

Considérant également que l'écran végétal prévu sera déterminant dans la diminution des nuisances liées à l'éclairage pour les riverains (voir plus haut);

Considérant que l'EAI recommande l'installation de déflecteurs pour limiter la dispersion vers le haut et sur les côtés ;

En termes de **mortalité directe de la faune**, les filets placés en périphérie des terrains de hockey sont de couleur noire. Seuls les filets latéraux sont pour l'instant de couleur verte (discrétion par rapport aux voisins). Le demandeur s'engage, lors des prochains remplacements des filets, à bien respecter les recommandations de maillage (2x2 ou 3x3cm) et la mise en œuvre de couleur noire. Les grillages actuels autour des terrains de tennis sont verts, héritage des décennies précédentes. Le club a amorcé le remplacement des 1ers grillages autour du terrain n°1 & 3, la couleur appliquée est noire;

En termes de **morcellement des habitats**, les seules clôtures empêchant le passage sont celles autour des terrains de tennis et des terrains de hockey. Pour des raisons évidentes, le club continuera à maintenir des dispositifs empêchant la faune (notamment les renards) d'avoir accès aux terrains. Le reste du club et du site sont complètement ouverts au passage de la faune; que des dispositifs permettant le passage de la petite faune (hérisson, écureuil...) pourraient être placés tout en empêchant le passage des renards ;

En termes de **connexion avec le site Natura 2000**, il est prévu de réaménager et de replanter des haies et des arbres de petite taille au droit de l'entrée du club (entrée parking) ainsi que de réaménager le talus le long de l'avenue des Chênes;

En termes de **gestion des espaces végétalisés** du site, les pelouses autour des terrains de hockey et tennis feront désormais l'objet de tontes différenciées;

Considérant dès lors que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

XXXXX

Considérant que la première Commission de concertation ne s'est pas prononcée sur l'un des aspects du projet à savoir le réaménagement des vestiaires; qu'il s'agira d'aménager les combles du bâtiment en salle polyvalente ayant pour vocation l'organisation et la planification des activités liées au développement du club; que ce projet provient du constat actuel d'une saturation des espaces disponibles étant donné les développements récents du club (notamment activités diverses pour les enfants lors de stage) et l'engouement grandissant pour le hockey ayant mené à une politique de sponsoring avec plusieurs sociétés;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, le projet prévoit la création d'un sas à l'entrée des vestiaires hommes en structure légère; que ce sas desservira les vestiaires et un nouvel accès aux combles via un escalier en bois;

Considérant qu'à ce niveau, le projet prévoit d'aménager un espace kitchenette, des sanitaires et également la fermeture du plancher au droit des lanternes existants;

Considérant qu'aucune intervention n'est prévue au niveau de l'enveloppe du bâtiment qui est classée (façade et toiture);

Considérant que les travaux intérieurs n'ont aucun impact urbanistique et sont par là-même acceptables;

Considérant qu'en attendant le réaménagement des combles, un container vitré temporaire a été mis en place à proximité du club house afin d'héberger les activités liées au partenariat avec un de ses sponsors;

Considérant qu'il n'est pas opportun de multiplier ainsi les petits volumes annexes au sein du site et qu'il y a lieu de retrouver une cohérence globale dans cette zone d'entrée qui sera mieux structurée avec le nouveau volume couvrant les padels;

Considérant dès lors que le container vitré (appelé « shop » sur les plans) doit être démonté; qu'il doit disparaître de tous les plans; que cet emplacement peut être utilisé pour placer des racks supplémentaires pour vélos à l'entrée du site;

XXXXX



Considérant que le projet modifié rencontre globalement les conditions émises lors de la première commission de concertation et permet de mieux appréhender les contraintes liées au site et à la pratique de certains sports; que les propositions faites concernant la couverture des terrains de padel permettent de minimiser les impacts liés au bruit et à la lumière, tant pour les riverains que pour la zone Natura 2000; que le bâtiment projeté s'intègre parfaitement dans son environnement boisé par le choix de ses matériaux; que cette solution est pertinente et peut donc être acceptée;

**Considérant que la demande modifiée doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Se conformer à l'avis de Bruxelles-Environnement;
- Se conformer à l'avis du SIAMU;
- Se conformer à l'avis de VIVAQUA;
- Renoncer à toute terrasse près du cabanon en démontant les revêtements au sol et en renonçant aux tables et chaises proposées;
- Renforcer la barrière végétale côté terrains de hockey avec des sujets de haut développement afin de réduire significativement les nuisances lumineuses dues aux éclairages des terrains de hockey;
- Renoncer aux trois places de parking implantées dans le talus et verduriser cette zone afin d'augmenter la végétalisation du talus sur toute sa longueur;
- Compenser l'abattage des arbres nécessaires à la construction sur les terrains de padel par la plantation d'arbres supplémentaires sur le site;
- Fournir un plan de plantation reprenant les arbres à abattre pour l'implantation du nouveau bâtiment ainsi que l'implantation des nouveaux arbres plantés et leur essence;
- Prévoir deux spots par mats, afin de proposer un type pour les match officiels (soumis aux contraintes de la Fédération), et un autre type pour les autres match et entraînements, avec des lux inférieurs et une température conforme aux recommandations de l'EA. Et prévoir également des déflecteurs ;
- Renoncer au « shop » et installer des racks supplémentaires pour vélos sur son emprise actuelle;
- Fournir l'étude acoustique concernant la possibilité de placer des panneaux acoustiques le long du parking ;
- Fournir l'étude acoustique qui démontre l'efficacité de la création du hall sportif autour des padel ;
- Etudier les solutions de ventilation pour ce bâtiment, tout en préservant l'acoustique ;

Les plans modifiés doivent être présentés avant délivrance du permis,

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 177/1 ou 191 du CoBAT.